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: 55/2019/DSPT
Ngày 17 tháng 5 năm 2019

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Anh Tài;

Các thẩm phán: Ông Ngô Anh Dũng;

Ông Ngô Tự Học.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hoài, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Ông Đỗ Văn Hữu, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 213/2018/TLPT-DS ngày 26/12/2018 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DSST ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3045/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Trịnh Hữu Đ, sinh năm 1955, Có mặt;

Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1957, Vắng mặt;

Cùng trú tại: Thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

(Bà Hoàng Thị M ủy quyền cho ông Trịnh Hữu Đ theo Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2019, có xác nhận của UBND xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh).

**** Bị đơn:*** Ông Nguyễn Đức P, sinh năm 1945, Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông Trịnh Hữu P1, sinh năm 1960 và anh Nguyễn Đức P2, sinh năm 1977. Có mặt.

Cùng trú tại: Thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

(Ông Nguyễn Đức P ủy quyền cho ông Trịnh Hữu P1 và anh Nguyễn Đức P2 theo Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2019, có xác nhận của UBND xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh).

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

1. Bà Trịnh Thị T1, sinh năm 1948;

2. Chị Trịnh Thị N, sinh năm 1976;

3. Anh Nguyễn Đức P2, sinh năm 1977, Có mặt;

4. Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

5. Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Thôn T4, xã N1, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

6. Chị Nguyễn Thị H sinh năm 1987;

Địa chỉ: Làng D, xã H1, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

(Bà T1, chị T2, chị N, chị T3, chị H đều ủy quyền cho ông Trịnh Hữu P1 và anh Nguyễn Đức P2 theo Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2019, có xác nhận của UBND xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh).

7. Chị Trịnh Thị T5, sinh năm 1981;

8. Anh Trịnh Hữu T6, sinh năm 1984;

9. Chị Ngô Thị N2, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

(Chị T5, anh T6, chị N2 đều ủy quyền cho ông Trịnh Hữu Đ theo Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2019, có xác nhận của UBND xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh).

10. UBND huyện T tỉnh Bắc Ninh. Do ông Lê Xuân L1 - Chủ tịch UBND đại diện theo pháp luật. Đại diện theo ủy quyền là bà Lê Huyền T7 - Chuyên viên Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và tại các lời khai tiếp theo tại Tòa án nguyên đơn là ông Trịnh Hữu Đ và bà Hoàng Thị M (do ông Đ đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15, diện tích 214m^2 tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh có nguồn gốc là của cụ Trịnh Hữu L2 (*ông Nội ông Đ*) để lại cho bố ông Đ, sau đến ông Đ. Tại sổ mục kê năm 1976, mang tên bà Nguyễn Thị T8 sinh năm 1927 (mất năm 2007) là mẹ đẻ ông có ghi diện tích là 196m^2; còn theo sổ mục kê năm 1992, 1993 ghi tên ông Trịnh Hữu Đ, diện tích 207m^2.

Diện tích đất nhà ông P là do cụ Trịnh Hữu Đ1 (*bố đẻ bà T1*) để lại. Tại sổ mục kê năm 1976, 1992, 1993 nhà ông P có diện tích 128m^2.

Cụ Đ1 và cụ L2 là hai anh em ruột. Diện tích hai thửa đất này hai gia đình đã sử dụng ổn định lâu dài, từ trước tới nay.

Sau này có sự thay đổi diện tích so với trước là do năm 1985 gia đình ông, gia đình ông P cùng một số hộ dân xin ý kiến lãnh đạo Thôn đổi đường và đo đạc lại diện tích đất. Trước đó, nhà ông Đ, nhà ông Hoàng Thế X (bà Hoàng Thị S đang sử dụng), nhà ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị K (hiện bà Trịnh Thị H2 đang sử dụng) đi chung một ngõ. 03 nhà ông X, ông P, bà K trổ cửa là ra ngõ đi luôn còn nhà ông Đ phải đi qua lối đi nhỏ phía Tây giáp nhà ông P, phía Đông giáp nhà ông X. Khoảng năm 1980 chính quyền thôn cho các hộ ông P, ông X lấn ao để mở rộng diện tích. Đến năm 1985 khi nhà ông X đổi đường mới cho nhà ông đi thì nhà ông P được lợi phần ngõ đi cũ nên có trổ cửa đi theo hướng khác (như hiện trạng hiện nay). Do chỉ có nhà ông và nhà ông X đi ngõ cũ nên hai gia đình thống nhất đề nghị chính quyền thôn cho đổi ngõ đi. Nhà ông X lùi xuống chừa phần đất làm lối đi giáp nhà ông Nguyễn Đình L3 từ khi mở lối đi mới gia đình ông Đ không đi ngõ đi cũ nữa. Quá trình đổi ngõ có ông Trịnh Công T9 làm trong Hội đồng nhân dân xã L và ông Nguyễn Đình T10 là Trưởng thôn H đứng ra giải quyết.

Sau khi đổi đường thì diện tích đất nhà gia đình ông P nối vào diện tích đất ao tân tạo với tổng diện tích là 301m^2. Diện tích đất nhà ông vẫn giữ nguyên.

Ngõ cũ phía Tây giáp nhà ông P, phía Đông giáp nhà ông X có chiều dài 13m, rộng 1.6m, trước kia thuộc thửa đất của cụ Liễu và cụ Đ1 là một thửa, cụ Đ1 thửa phía ngoài còn cụ L4 thửa phía trong nên có bớt một phần đất để làm lối đi. Từ khi ông Đ sinh ra đã có lối đi đó, nên lối đi này là của gia đình ông Đ. Sau khi đổi ngõ và đi ngõ mới gia đình ông có đào 01 giếng nước, 01 giếng khoan, xây nhà tắm trên ngõ cũ và sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Năm 1998, ông tặng cho diện tích đất trên cho con trai ông là anh Trịnh Hữu T11 sinh năm 1978 và được sang tên giấy trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/12/1998. Năm 2001, anh T11 kết hôn với chị Phan Thị Kim A, sinh năm 1978 và có một con chung là chị Trịnh Thị Ngọc Mai sinh năm 2001. Năm 2004 anh T11 mắc bệnh hiểm nghèo và chết ngày 27/10/2004, trước khi chết đã nhượng lại thửa đất cho ông, đến tháng 11 năm 2005 ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trịnh Hữu Đ và bà Hoàng Thị M. Hiện tại chị Mai đang ở với gia đình ông còn chị Kim A đã kết hôn với người khác và không sống chung với gia đình ông từ khi anh T11 chết năm 2004, đến nay ông cũng không rõ chị Kim A đang ở đâu. Hiện tại đang sinh sống trên

thửa đất có ông, bà Hoàng Thị M (vợ), anh Trịnh Hữu T6 (con trai), chị Ngô Thị N2 (con dâu), ngoài ra ông còn có con gái là Trịnh Thị T5 đã lập gia đình.

Ông cho rằng hồ sơ kỹ thuật thửa đất không thể hiện ngõ đi cũ trong phần diện tích đất nhà ông, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn ghi là 214m^2, ông cho rằng diện tích này phải bao gồm cả phần ngõ đi mới đủ 214m^2.

Hiện nay, gia đình ông P đã lấn chiếm 03m chiều dài và 1,6m chiều rộng cuối ngõ cũ để làm bếp và xây nhà lấn 20cm sang phần đất ngõ đi cũ thuộc đất nhà ông. Vậy ông yêu cầu gia đình ông P phải trả lại gia đình ông diện tích đất này.

Khi xây dựng nhà ông P có mở 02 cửa sổ chiếu thẳng sang phía nhà ông, chiều cao khoảng hơn 3m tính từ mặt đất lên trên. Vì vậy, ông yêu cầu gia đình ông P phải lấp 02 cửa sổ này để không làm ảnh hưởng tới gia đình ông.

Ông Đ đề nghị Tòa án xem xét hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T đã cấp cho 02 thửa đất: Thửa số 69, tờ bản đồ số 15, diện tích 214m^2 và thửa đất số 76, tờ bản đồ số 15p, diện tích 301m^2 cả hai thửa đất đều tọa lạc tại H, L, T, Bắc Ninh để trả lại diện tích đất có chiều dài 13m, chiều rộng 1,6m cho gia đình ông.

Ông Đ đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị T5, anh Trịnh Hữu T6, chị Ngô Thị N2 trình bày: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phía bị đơn là ông Nguyễn Đức P, bà Trịnh Thị T1, ông Trịnh Hữu P1 (bà T1, ông P1 là đại diện theo ủy quyền của ông P) trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 15p, diện tích 301m^2 mang tên hộ ông Nguyễn Đức P tại Thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh được Uỷ ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/12/1998. Có nguồn gốc do bố đẻ bà là ông Trịnh Hữu Đ1 để lại. Tại sổ mục kê năm 1992, 1993 có ghi tên Nguyễn Đức P có diện tích là 128m^2, diện tích này có sự thay đổi so với hiện tại là do năm 1982, 1983 gia đình bà cùng một số hộ xung quanh xin ý kiến lãnh đạo thôn chuyển ngõ để thuận tiện đi lại ra đường làng, sau khi đổi đường thì gia đình bà có tôn tạo đất ao và nhập với diện tích đất cũ là 128m^2 để thành diện tích 301m^2 như hiện tại.

Trước đó có nhà bà T1, nhà ông Hoàng Thế X (bà Hoàng Thi S đang sử dụng); nhà ông Trịnh Hữu Đ, bà Nguyễn Thị K (bà Trịnh Thị H2 đang sử dụng) cùng đi chung một ngõ. 03 nhà ông X, nhà bà T1, bà K trổ cửa là ra ngõ đi luôn, còn nhà ông Đ phải đi qua ngõ nhỏ phía Tây giáp nhà bà, phía Đông giáp nhà ông X, khoảng năm 1980 chính quyền thôn cho các hộ nhà bà T1, ông X lấn ao để mở rộng diện tích. Đến năm 1982, 1983 khi nhà ông X đổi đường mới lên

cạnh nhà ông Nguyễn Đình L3, nhà bà đi ngược lại ngõ phía Tây, phía Đông giáp nhà ông X để qua ngõ đi mới đi ra đường làng. Hộ bà đi qua ngõ mới khoảng 01 năm thì mới làm một đường mới để gia đình bà và hộ bà K đi ra đường làng. Ngõ đi mới phía Đông giáp nhà bà và nhà ông Vụ, phía Tây giáp nhà ông Nhẫn.

Đối với ngõ đi cũ, gia đình ông Đ vẫn sử dụng từ khi chuyển ngõ đến nay, chiều dài và chiều rộng cụ thể bà không nắm rõ. Theo bà T1 thì ngõ cũ vào nhà ông Đ có chiều dài khoảng 06m, chiều rộng 1,2m. Trước đó thửa đất nhà cụ L2, cụ Đ1 là một thửa chia cho hai cụ, do cụ L2 ở thửa đất phía trong nên cụ Đ1 có bớt một phần đất cho nhà cụ L2 (hiện nay ông Đ sử dụng) làm lối đi. Năm 1982 ông Đ đổi ngõ đi hướng khác nên phần ngõ đi này phải trả lại vào thửa đất cụ Đ1 (bà đang sử dụng). Do tình cảm nên gia đình bà vẫn cho gia đình ông Đ sử dụng phần ngõ đi này, trong quá trình sử dụng ông Đ làm 01 giếng khoan, 01 giếng đào, 01 nhà tắm sau đó đã xây bịt ngõ đi và sử dụng từ đó đến nay. Nhưng phần ngõ đi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà, gia đình bà đã đóng thuế đất từ năm 1998 đến nay. Do vậy, bà T1, anh P1 khẳng định phần đất ngõ đi là của gia đình bà và không chấp nhận việc ông Đ khởi kiện đòi phần diện tích đất thuộc lối đi cũ.

Việc ông Đ khởi kiện đòi 20cm đất do nhà bà xây lấn sang đất phần ngõ đi cũ bà T1 không chấp nhận, vì năm 2011 khi gia đình bà xây nhà 02 tầng thì xây trên nền móng cũ nên không có chuyện lấn 20cm đất sang nhà ông Đ.

Đối với yêu cầu hạn chế quyền trổ cửa sổ: Năm 2001 gia đình bà làm nhà có trổ 02 cửa sổ cao trên 4m tính từ mặt đất. Nhà của gia đình bà T1 làm sau nên cũng không xây cửa sổ chiếu thẳng vào cửa nhà ông Đ. Thời điểm năm 2016 gia đình ông Đ có đặt vấn đề là không mở của sổ tầng hai, từ đó đến nay gia đình bà cũng không mở cửa sổ. Gia đình bà xây dựng nhà từ tháng 3/2011 đến tháng 7/2011 (âm lịch) thì xong căn nhà 02 tầng, trong quá trình xây dựng không có bất kỳ vi phạm gì, không có khiếu kiện gì và không bị bất kỳ cơ quan chức năng nào xử lý vi phạm về xây dựng. Vì vậy, yêu cầu hạn chế quyền trổ cửa sổ, buộc gia đình bà phải xây bịt cửa sổ bà không đồng ý.

Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước cấp cho Hộ gia đình nhà bà, bà T1 có ý kiến: Năm 1998 gia đình bà có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 15p, diện tích 301m^2 tại H, L, T, Bắc Ninh hoàn toàn hợp lệ, đúng thủ tục. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp nên bà T1 không chấp nhận yêu cầu hủy sổ đỏ của gia đình bà theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà M.

Bà T1, anh P1 là đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị T2, chị Nguyễn Thị T3, chị Nguyễn Thị H, chị Trịnh Thị N, anh Nguyễn Đức P2:

Thống nhất với phần trình bày của phía bị đơn, đề nghị bác đơn khởi kiện của phía nguyên đơn.

Các bên đương sự không có ý kiến gì về kết quả thẩm định, định giá tài sản. Theo biên bản định giá tài sản thì giá trị diện tích đất tranh chấp có trị giá là 4.520.000 đồng/m^2. Chi phí thẩm định và định giá tài sản là 12.000.000 đồng (ông Đ đã nộp đủ).

Ủy ban nhân dân huyện T do chị Lê Huyền T7 - Chuyên Viên phòng TNMT huyện T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà T7 đồng quan điểm với công văn số 156/UBND-TNMT trả lời cho Tòa án. Căn cứ BLDS 1995, Luật đất đai 2003 thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục.

Theo nội dung công văn số 70/UBND ngày 15/8/2017 của UBND xã L trả lời Tòa án về các vấn đề tranh chấp trong vụ án thể hiện:

- Ý kiến về việc tranh chấp phần đất lối đi cũ giữa hộ ông Đ và ông P: Hiện nay tại UBND xã L còn lưu giữ bản đồ địa chính các năm 1998 và năm 2007 theo như bản đồ còn lưu tại UBND xã Lạc về thì phần diện tích đất lối đi có tranh chấp thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 15p và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Nguyễn Đức P. Tuy nhiên, thực tế thì từ nhiều năm nay thì một phần diện tích đất tranh chấp hộ gia đình ông Trịnh Hữu Đ vẫn đang sử dụng. Các tài liệu liên quan đến phần ranh giới cũng như diện tích lối đi cũ thì hiện nay UBND xã L không có hay lưu giữ bất kỳ tài liệu nào có liên quan.

- Về quy trình, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trịnh Hữu T11 cho ông Trịnh Hữu Đ: Theo sổ Mục kê năm 1998 còn lưu giữ tại UBND xã L thì thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15 diện tích 214m^2 mang tên anh Trịnh Hữu T11, theo sổ địa chính còn lưu giữ tại UBND xã L thì thửa đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Trịnh Hữu T11 ngày 05/12/1998 với số vào sổ 01091, tại sổ theo dõi đăng ký biến động ngày 10/4/2006 thửa đất số 69 đã được chuyển quyền sử dụng cho ông Trịnh Hữu Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn là ông Trịnh Hữu Đ xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ gia đình ông đối với thửa đất số 69 tờ bản đồ 15 diện tích 214m^2, còn lại đối với các yêu cầu khác ông vẫn giữ nguyên.

Về phía người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trịnh Thị T1 và ông Trịnh Hữu P1 đều thống nhất vẫn giữ nguyên quan điểm không đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DSST ngày 18/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, căn cứ Điều 26; 34, 38, 39,147, 271, 273 Bộ luật tố

tụng dân sự; Điều 163, 164, 166, 178 Bộ luật dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 7 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Hữu Đ, bà Hoàng Thị M.

1. Buộc hộ ông Nguyễn Đức P phải trả lại diện tích đất thuộc lối đi cũ của hộ ông Trịnh Hữu Đ là 10,95m^2 có tứ cận tiếp giáp như sau: Cạnh phía Đông giáp nhà ông Canh có chiều dài 7,36m; cạnh phía Tây giáp nhà ông P có chiều dài 7,73m; cạnh phía Nam giáp nhà ông P có chiều dài 1,06m; cạnh phía Bắc giáp ngõ đi mới vào nhà ông Đ có chiều dài 1,58m. Tạm giao cho ông Trịnh Hữu Đ quản lý phần diện tích đất 10,95m^2 (có tứ cận như trên, hiện trạng phần đất có sơ đồ kèm theo).

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N455854 do Ủy ban nhân dân huyện Tiên Sơn (cũ), nay là T cấp ngày 05/12/1998 cho hộ ông Nguyễn Đức P đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 15p, diện tích 301m^2 tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

3. Buộc hộ ông Nguyễn Đức P phải có trách nhiệm xây bịt 02 cửa sổ tại tường hồi phía sau nhà tiếp giáp với cạnh phía Nam thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15 tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD187507 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp tháng 11/2005 cho hộ ông Trịnh Hữu Đ đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15 diện tích 214m^2 tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bắc Ninh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Trịnh Hữu Đ đối với thửa đất số 69 tờ bản đồ số 15 diện tích 214m^2 tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh để buộc ông Đ và các hàng thừa kế thứ nhất của anh Trịnh Hữu T11 thực hiện việc sang tên theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí giám định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/10/2018 ông Nguyễn Đức P và bà Trịnh Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trịnh Thị T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với

nhau về việc giải quyết vụ án; không xuất trình thêm chứng cứ, tài liệu nào mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đương sự kháng cáo trong thời hạn luật định nên kháng cáo này là hợp lệ. Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Bản án dân sự của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức P và bà Trịnh Thị T1; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm về số tiền chi phí định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

**** Về tố tụng***:

[1] Ông Trịnh Hữu Đ, bà Hoàng Thị M đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Đức P phải trả lại 21m^2 đất lối đi cũ, theo nguyên đơn phần diện tích đất này đã được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông P. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "tranh chấp quyền sử dụng đất" là có căn cứ pháp luật.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ đề nghị Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; căn cứ Điều 26, 34 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 32 Luật tố tụng hành chính thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

**** Về nội dung vụ án***:

[3] Theo trình bày của các đương sự thì phần lối đi chiều dài 13m, chiều rộng 1,6m đang tranh chấp có lịch sử từ trước những năm 1985 (*thời điểm các hộ dân chưa thực hiện việc đổi đất*). Khi đó hai thửa đất của hộ ông Đ và hộ ông P là từ một thửa đất tách ra, thửa đất của hộ ông Đ là của cụ Trịnh Hữu L2 (*ông Nội ông Đ*) để lại cho bố ông Đ, sau đến ông Đ. Thửa đất của hộ ông P là của cụ Trịnh Hữu Đ1 (*bố để bà T1*) để lại. Cụ L2 và cụ Đ1 là hai anh em ruột được bố mẹ chia đất để ở, cụ Đ1 được chia thửa đất phía ngoài, cụ L2 được chia thửa đất phía trong, nên khi chia đất các cụ có bớt một phần đất để làm lối đi cho thửa đất của cụ L2 ra đường làng, phần lối đi này gia đình ông Đ hiện nay vẫn đang sử dụng. Khi đó tại khu đất có hộ ông Đ, hộ ông Hoàng Thế X (bà Hoàng Thị S đang sử dụng), nhà ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị K (bà Trịnh Thị H2 đang sử dụng) cùng đi chung một ngõ. 03 nhà ông P, ông X, bà K trổ cửa là đi ra ngõ, còn nhà ông Đ phải đi qua lối đi nhỏ cạnh phía Đông giáp nhà ông X, cạnh phía Tây giáp nhà ông P. Khoảng năm 1985 chính quyền địa phương cho hộ ông P,

ông X đổi ngõ đi để mở rộng thửa đất lấn ra ao. Khi đó thửa đất nhà ông X đã chừa một phần đất làm lối đi cho hộ nhà ông P đi ra đường làng, lối đi mới này giáp nhà ông Nguyễn Đình L3 và cạnh phía Bắc giáp nhà ông X. Sau khi mở lối đi mới, gia đình ông Đ vẫn sử dụng ngõ đi cũ để phục vụ sinh hoạt, ông Đ đã xây nhà tắm, đào giếng khơi, giếng khoan, lợp mái che và sử dụng đến hiện nay.

[4] Phía bà T1 cho rằng phần đất lối đi đang tranh chấp là do các cụ Đ1, cụ L2 thỏa thuận chừa lại để làm lối đi cho thửa đất phía trong, nên khi thửa đất của ông Đ có lối đi mới thì phần đất lối đi phải thuộc vào thửa đất của nhà bà T1. Tuy nhiên, theo lời khai của bà T1 và phía gia đình bà T1 thì chỉ có hộ ông Đ sử dụng lối đi cũ này từ trước tới nay, trước khi đổi ngõ thì sử dụng lối đi này để đi ra ngõ xóm, còn sau khi đổi ngõ phần lối đi cũ ông Đ sử dụng làm đất sinh hoạt như hiện trạng hiện nay, ông Đ là người xây nhà tắm và xây tường ngăn lối đi với thửa đất nhà ông P, bà T1.

[5] Đối với yêu cầu tranh chấp ngõ đi của ông Đ với hộ ông P, Hội đồng xét xử thấy:

Tại biên bản làm việc ngày 05/01/2016 của UBND xã L thể hiện, hộ ông Đ đang quản lý và sử dụng diện tích lối đi giáp cạnh phía Đông thửa đất nhà bà T1 có chiều dài 10m, rộng khoảng 1,4m. Lời khai của ông Trịnh Công Trứ (*nguyên đại biểu HĐND xã L từ năm 1976-1994*), thể hiện: việc gia đình ông Đ, ông P và các hộ dân sử dụng ngõ, tiến hành đổi ngõ, hiện trạng sử dụng từ trước tới nay là đúng như phần trình bày của các bên, việc đổi ngõ đi, được địa phương cho phép thực hiện, nhưng không được lập thành biên bản. Về quyền sử dụng lối đi cũ đang có tranh chấp, theo ông Trứ là của hộ gia đình ông Đ vì từ trước tới hiện tại chỉ có duy nhất gia đình ông Đ sử dụng lối đi này.

Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, lời khai của nguyên đơn, lời thừa nhận của bị đơn về việc nguyên đơn đang sử dụng diện tích đất lối đi trên, lời khai của ông Trứ và xác nhận của chính quyền địa phương (*UBND xã L*) thì có căn cứ xác định, lối đi cạnh phía Đông giáp nhà ông X, cạnh phía Tây giáp nhà ông P là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông Đ, bà M. Phần đất lối đi hộ ông Đ đang sử dụng, thực tế hiện nay đã được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông P là 10,95m^2. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà M đòi hộ ông P phần đất lối đi cũ là có căn cứ.

[6] Xem xét yêu cầu của ông Đ đề nghị hộ ông P phải trả lại một phần diện tích đất, Hội đồng xét xử thấy:

Ông Đ cho rằng so với diện tích thực tế thì hộ ông P còn đang sử dụng khoảng 3m chiều dài lối đi và xây nhà lấn 20cm đất lối đi của nhà ông. Tuy nhiên, theo hiện trạng sử dụng từ năm 1985 thì trên ngõ đi ông Đ đã tự xây tường ngăn với nhà ông P, xây nhà tắm lưng tựa vào tường ngăn và sử dụng ổn

định từ năm 1985 đến nay. Khi phá bỏ đơn xây dựng nhà trên nền móng cũ, trong quá trình xây dựng ông Đ và những người liên quan khác không có bất kỳ ý kiến, khiếu kiện gì Phần tiếp giáp với tường ngăn lối đi với hộ ông Đ, gia đình ông P cũng sử dụng từ lâu đến nay sử dụng làm bếp nấu ăn. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm ông Đ cho rằng hộ ông P lấn 3m lối đi cũ để làm bếp và xây nhà lấn 20cm dọc lối đi mà không xuất trình được căn cứ nào chứng minh mốc giới và diện tích lối đi sử dụng hợp pháp của gia đình ông. Theo tài liệu do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thì từ trước năm 1998 cũng không có bất kỳ tài liệu, văn bản hay sơ đồ, bản đồ địa chính thể hiện, hiện trạng sử dụng đất của các hộ dân, hiện trạng sử dụng lối đi của gia đình ông Đ. Ông Đ cho rằng, thửa đất nhà ông phải bao gồm cả phần đất lối đi cũ ông đang sử dụng và phần đất bị hộ ông P lấn chiếm chiều dài 3m, chiều rộng 1,6m và 20cm chiều rộng dọc phía sau nhà của ông P. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế hiện trạng thửa đất của gia đình ông Đ (*do Tòa án cấp sơ thẩm*) lập thì diện tích thực tế của thửa đất 69 là 201,5m^2 + phần diện tích lối đi nhà ông Đ đang sử dụng là 11,8m^2 + phần tiếp giáp lối đi và thửa đất là 4,2m^2 = 217,5m^2 trừ đi phần diện tích đất ông Đ lấn xang nhà ông P là 3,35m^2 = 214,15m^2, diện tích này vừa đủ với diện tích mà hộ ông Đ được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có việc ông P lấn đất sang đất nhà ông Đ.

[7] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N455854 do UBND huyện Tiên Sơn cũ (nay là huyện T) cấp ngày 05/12/1998 cho hộ ông Nguyễn Đức P tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 15p, diện tích 301m^2 tại H, L, T, Bắc Ninh, Hội đồng xét xử thấy:

Theo các tài liệu trong hồ sơ thì thửa đất số 76 của hộ ông P là của cụ Trịnh Hữu Đ1, trước năm 1985 có diện tích 128m^2 (theo sổ mục kê năm 1992-1993), sau năm 1985 diện tích đất nhà ông P tăng thêm do có việc đổi ngõ và lấn đất ao. Năm 1998, ông P có đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 301m^2; kèm theo hồ sơ đất ở của hộ ông P, thể hiện cạnh phía Đông thửa đất hộ ông P giáp nhà ông Canh (ông X) trên thực tế một phần cạnh phía Đông thửa đất nhà ông P giáp lối đi cũ, chứng tỏ diện tích lối đi cũ nhà ông Đ đang sử dụng đã được ông P kê khai vào thửa đất của gia đình ông. Như vậy, theo lập luận trên thì phần diện tích lối đi 10,95m^2 đất là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Đ, việc ông P kê khai diện tích lối đi này vào thửa đất của hộ gia đình ông để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã xâm phạm quyền lợi ích của hộ ông Đ. Đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 15p, diện tích 301m^2 là có căn cứ chấp nhận.

[8] Đối với yêu cầu của ông Đ, bà M buộc hộ ông P phải có nghĩa vụ lấp 02 cửa sổ, Hội đồng xét xử thấy:

Theo quy định tại Điều 178 Bộ luật dân sự và Điều 7 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, thì: *"Chủ sở hữu nhà chỉ được trổ cửa sổ, lỗ thông hơi, lỗ thông gió theo quy định sau: Từ tầng hai (lầu một) trở lên, trên các bức tường cách ranh giới đất với công trình bên cạnh dưới 2m không được mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi (chỉ được mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi trên các bức tường cách ranh giới đất với nhà bên cạnh ít nhất 2m). Khi mở cần có biện pháp tránh tia nhìn trực tiếp vào nội thất nhà bên cạnh (chắn tầm nhìn hoặc bố trí so le các cửa sổ giữa hai nhà)....."*. Việc gia đình ông P, bà T1 trổ cửa sổ nhìn thẳng vào cửa nhà ông Đ, từ cửa sổ tiếp giáp với thửa đất của ông Đ (không đảm bảo khoảng cách 2m) là không đảm bảo về Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bà T1 thừa nhận từ khi ông Đ yêu cầu, gia đình bà thường xuyên đóng cửa không mở. Như vậy, yêu cầu của ông Đ, bà M yêu cầu hộ ông P bịt hai cửa sổ trổ sang thửa đất nhà ông là có căn cứ chấp nhận.

[9] Đối với đề nghị xin rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD187507 do UBND huyện T cấp tháng 11/2005 cho hộ ông Trịnh Hữu Đ đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15, diện tích 214m^2 tại H, L, T, Bắc Ninh, Hội đồng xét xử thấy:

Theo sổ Mục kê năm 1998 còn lưu giữ tại UBND xã L thì thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15 diện tích 214m^2 mang tên anh Trịnh Hữu T11. Theo sổ địa chính lưu giữ tại UBND xã L thì thửa đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trịnh Hữu T11 ngày 05/12/1998 với số vào sổ 01091. Căn cứ vào đơn xin chuyển quyền giấy sử dụng đất giữa anh Trịnh Hữu T11 với ông Trịnh Hữu Đ lập ngày 07/04/2005 thì ngày 10/4/2006 thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15 đã được chuyển quyền sử dụng cho ông Trịnh Hữu Đ. Tuy nhiên, theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, tại đơn xác nhận của ông Đ lập ngày 27/3/2017 thể hiện, con trai ông là anh Trịnh Hữu T11 đã chết năm 2004; đồng thời theo tài liệu do UBND xã L cung cấp (trích lục khai tử), thể hiện anh Trịnh Hữu T11 chết vào ngày 27/10/2004. Do đó, có căn cứ xác định Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 07/04/2005 là có sau thời điểm anh T11 chết; do vậy đơn này không phải do anh T11 lập. Việc UBND huyện T, căn cứ vào Đơn đề nghị chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 07/4/2005 và sang tên chủ sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15 cho hộ ông Trịnh Hữu Đ là không có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông Đ rút yêu cầu đề nghị hủy giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho hộ gia đình ông, đối với thửa đất số 69 tờ bản đồ số 15 nên Hội đồng xét xử đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của ông Đ và Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Trịnh Hữu Đ đối với thửa đất số 69 tờ bản

đồ số 15 diện tích 214m^2 tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh để buộc ông Đ và các hàng thừa kế thứ nhất của anh Trịnh Hữu T11 thực hiện việc sang tên theo đúng quy định của pháp luật là có căn cứ.

[10] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Hữu Đ, bà Hoàng Thị M là có căn cứ, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức P (*do bà Trịnh Thị T1 là đại diện theo ủy quyền*), mà cần chấp đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí

[11.1] Kháng cáo của ông Nguyễn Đức P không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, qui định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm và hoàn trả lại cho ông P số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp tại Biên lai thu tiền số 0004374 ngày 30/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

[11.2] Về án phí DSST và chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà M nên nguyên đơn không phải chịu án phí DSST; đồng thời buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức P (do bà Trịnh Thị T1 đại diện theo ủy quyền làm đơn kháng cáo); giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DSST ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh như sau:

Căn cứ Điều 26; 34, 38, 39,147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 164, 166, 178 Bộ luật dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 7 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Hữu Đ, bà Hoàng Thị M.

[2.1] Buộc hộ ông Nguyễn Đức P phải trả lại diện tích đất thuộc lối đi cũ của hộ ông Trịnh Hữu Đ là 10,95m^2 có tứ cận tiếp giáp như sau: Cạnh phía Đông giáp nhà ông Canh có chiều dài 7,36m; cạnh phía Tây giáp nhà ông P có chiều dài 7,73m; cạnh phía Nam giáp nhà ông P có chiều dài 1,06m; cạnh phía Bắc giáp ngõ đi mới vào nhà ông Đ có chiều dài 1,58m. Tạm giao cho ông Trịnh Hữu Đ quản lý phần diện tích đất 10,95m^2 (có tứ cận như trên, hiện trạng phần đất có sơ đồ kèm theo).

[2.2] Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N455854 do Ủy ban nhân dân huyện Tiên Sơn (cũ), nay là T cấp ngày 05/12/1998 cho hộ ông Nguyễn Đức P đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 15p, diện tích 301m^2 tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

[2.3] Buộc hộ ông Nguyễn Đức P phải có trách nhiệm xây bịt 02 cửa sổ tại tường hồi phía sau nhà tiếp giáp với cạnh phía Nam thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15 tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

[2.4] Đình chỉ giải quyết yêu cầu đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD187507 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp tháng 11/2005 cho hộ ông Trịnh Hữu Đ đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15 diện tích 214m^2 tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bắc Ninh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Trịnh Hữu Đ đối với thửa đất số 69 tờ bản đồ số 15 diện tích 214m^2 tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh để buộc ông Đ và các hàng thừa kế thứ nhất của anh Trịnh Hữu T11 thực hiện việc sang tên theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Nguyễn Đức P phải chịu 2.474.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trịnh Hữu Đ, bà Hoàng Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đ, bà M 1.020.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 02380 ngày 25/10/2016; 02383 ngày 31/10/2016; 02437 ngày 17/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Ông Nguyễn Đức P phải chịu 12.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản. Ông Đ đã nộp đủ số tiền 12.000.000 đồng. Buộc ông P phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đ số tiền thẩm định, định giá tài sản là 12.000.000 đồng.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Đức P. Hoàn trả lại ông Nguyễn Đức P (do bà Trịnh Thị T1 nộp thay)

số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp tại Biên lai thu tiền số 0004374 ngày 30/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Ngô Tự Học **Ngô Anh Dũng** **Mai Anh Tài**

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Cục THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Chi cục THADS huyện T, Tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu HS; HCTP.

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

Mai Anh Tài