

Bản án số: 56/2019/DS - ST
Ngày: 29/11/2019
*V/v Tranh chấp quyền sử
dụng đất (ngõ đi)*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HÀ ĐÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Văn

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đỗ Thị Loan

Ông Nguyễn Cao Biên

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hương - Cán bộ Tòa
án nhân dân quận Hà Đông.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông tham gia phiên tòa:

Bà Chu Thị Quỳnh- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hà Đông xét xử công khai vụ án thụ lý số 27/2017/TLST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2017 về Tranh chấp quyền sử dụng đất (ngõ đi) theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2019/QĐXX-DSST ngày 24 tháng 10 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2019/QĐST-DS ngày 13/11/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến S, sinh năm 1949 (đã chết 2017); Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

1. Cụ Lý Thị X; địa chỉ: ngõ x, tổ dân phố H, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1952;

3. Anh Nguyễn Giao L, sinh năm 1977;

4. Chị Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1979;

cùng địa chỉ: số 4 ngõ 14 tập thể T, tổ dân phố H 1, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

(cụ X, anh L, chị T xin xử vắng mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Quý K, sinh năm 1931; địa chỉ: số 22 ngõ x khu 2, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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

1. Bà Trương Thị N, sinh năm 1941; địa chỉ: số 22 ngõ x khu 2 Hà Trì, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông K, bà N: Anh Nguyễn Nam Th, sinh năm 1975; Địa chỉ: số 22 ngõ x khu 2, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1958; địa chỉ: số 25 ngõ x khu 2 x, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn:

Nguồn gốc thửa đất 589 tại khối 2 Hà Trì, phường Hà Cầu, quận Hà Đông là của cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Văn Ph. Theo bản án số 50 ngày 29/11/1973 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Sơn Bình quyết định: Nhà 05 gian trên thửa đất 589 thuộc quyền sở hữu của cụ T1 và cụ Ph. Cụ Ph chết để lại tài sản cho cụ N1 là vợ; cụ N1 chết để lại tài sản cho con là bà K1. Cụ T1 được phân chia 02 gian nhà trong đó có 01 buồng anh Q đang ở và 01 gian kế cận trên đất chạy thẳng theo gian thứ 2 vì kèo thứ 3 mà cụ T1 được chia.

Cụ N1 được sở hữu 03 gian nhà (trong đó có 01 buồng và 02 gian nhà ngoài) từ đông sang tây chạy thẳng từ gian thứ 3.

Ngày 15/6/1981 khi thi hành án, cụ T1 ở ngoài đã có lối đi, phần trong không có lối đi ra; cụ T1 và gia đình cụ N1 đã thỏa thuận phần ngoài của cụ T1 để lại cho phần trong lối đi ra rộng 1m80 là phần ngõ đi chung giáp đất nhà ông K để hai gia đình cùng đi ra ngoài ngõ đi chung của khu về phía tây.

Sau khi thi hành án năm 1981, cụ T1 lập di chúc chia nhà đất cho ông Nguyễn Văn Q (con trai cụ T1) và ông S là cháu trưởng. Bản án số 23 ngày 29/6/1989 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây chia cho ông S được hưởng 1 gian nhà thứ 2 có vì kèo thứ 3 tính từ Tây sang Đông và bức tường ngăn với gian nhà ông Q làm chuẩn, kéo dài đến hết đất phía trước nhà (và phía sau nhà nếu có). Theo di chúc thì phần đất ngõ đi chung trước 2 gian nhà vẫn là ngõ đi chung với gia đình cụ N1.

Theo đó, ông S quản lý sử dụng gian nhà được chia cùng ngõ đi chung do cụ T1 và gia đình cụ N1 thỏa thuận bớt lại từ 1981 ra ngõ công đi về phía Tây.

Gia đình cụ N1 đã bán toàn bộ nhà đất được hưởng cho ông Nguyễn Văn H; gia đình ông S, ông Q và ông H vẫn tiếp tục sử dụng ngõ đi chung.

Năm 1992, ông S xây công ngõ tiếp giáp với ngõ đi chung, hiện trạng công vẫn còn; ông H cũng xây công sang ngõ đi chung, hai gia đình vẫn đi theo lối đi về hướng nhà ông K. Đến năm 2000 gia đình ông K xây bịt lại, ông S đã có đơn yêu cầu UBND phường Hà Cầu giải quyết và gia đình ông K đã phải phá dỡ bức tường. Đến năm 2007 ông K lại xây bịt lại, ông S đã có đơn gửi UBND phường

Hà Cầu thì được trả lời ông K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả ngõ đi chung của các gia đình. Gia đình ông S không biết ông K làm thủ tục cấp giấy chứng nhận khi nào và không được ký vào ranh giới các hộ liền kề. Việc ông K xây dựng bịt ngõ đi làm cho gia đình ông S không có lối đi ra ngoài. Ông S đề nghị Tòa án hủy sổ đỏ của ông K để xác định lại ranh giới đất, trả lại phần ngõ đi cho các hộ gia đình theo hiện trạng ngõ đi từ năm 1981 do các cụ đã xác lập để gia đình ông S có lối đi ra ngõ công về phía Tây.

Ông Nguyễn Quý K và vợ là bà Trương Thị N trình bày: Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 3 có diện tích 617m² đất ở cộng vườn lâu dài tại Hà Trì, Hà Cầu, Hà Đông do UBND thị xã Hà Đông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/1992 đứng tên ông Nguyễn Quý K có nguồn gốc của các cụ để lại trên có nhà cấp bốn. Nhà ông quay về hướng Nam, bên phải là đất của ông Nguyễn Quý T2, bên trái là của nhà ông Nguyễn Quý V, phía trước là đường đi khu 3, nhà đất của ông là ngõ cuối cùng đi, phía đằng sau là đất của cụ Ph và cụ N1. Trước đây hiện trạng giáp ranh ngõ đi là hàng rào cây duối, hiện nay là bức tường xây. Năm 1996, gia đình ông H có xây mở cổng ra phía đất nhà ông bà nên ông bà cho đi nhờ. Khi ông S và ông Q có tranh chấp và được thi hành án thì có xây bức tường ngăn cách hai nhà, sau đó nhà ông S có mở cổng về phía đất của ông bà nhưng ông S không ở đấy và không đi. Đến khi ông S cho thuê nhà và sử dụng ngõ đi qua đất nhà ông bà nên gia đình ông bà đã làm đơn lên phường và phường đã đo đạc để gia đình ông bà xây bịt ngõ đi và cổng của hai gia đình và xây tường rào ngăn cách ở ranh giới. Vì gia đình ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên toàn bộ diện tích đất nên ông S không có quyền sử dụng phần đất nhà ông bà để làm ngõ đi ra ngõ xóm về phía tây.

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông mua nhà đất của gia đình cụ N1 vào năm 1985, từ khi mua nhà đất xong ông cùng gia đình ông S đi chung với nhau ngõ đi ở hướng Nam giáp phần đất nhà ông K để đi ra hướng Tây cổng chính của Đình làng. Năm 2000 ông K xây bịt ngõ đi của nhà ông S và nhà ông nên gia đình ông và ông S đã gửi đơn đến UBND phường Hà Cầu giải quyết, UBND phường đã hòa giải nên gia đình ông K đã tự đập bức tường ngăn trả lại ngõ đi cho hai gia đình. Năm 2007 gia đình ông K lại xây bịt cổng đi vào ngõ đi chung của hai gia đình vào dịp 30/4 và 01/5/2007 và xây tường rào đất giáp ranh. Sau khi gia đình ông và gia đình ông S lại gửi đơn lên UBND phường để giải quyết nhưng Ủy ban phường trả lời ông K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần ngõ đi chung của hai gia đình ông nên gia đình ông đã mở lối đi khác, không đi vào ngõ đi đang tranh chấp, ông không có ý kiến đòi hỏi, tranh chấp gì về ngõ đi với ông S, ông K và đề nghị tòa án không đưa ông vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ông Nguyễn Văn C trình bày: ông là con ông Nguyễn Văn Q (chết năm 2010), gia đình ông được phân chia gian nhà thứ nhất đầu hồi, gia đình ông S được phân chia gian thứ hai. Trước khi mất, bố ông giao lại nhà đất cho ông quản lý. Từ nhỏ đến khi lớn lên ông vẫn thấy nhà cụ N1 ở phía trong của 3 gian nhà được chia, ông S được chia gian thứ 2 liền kề với gian nhà ông. Về lối đi qua ngõ nhà ông giáp đất nhà ông K. Sau này ông K xây bịt lại không cho nhà

ông S và ông H (mua của cụ N1) đi nữa nên gia đình ông H mở lối đi khác về phía Đông. Gia đình ông không đi ngõ đi đang tranh chấp giữa ông S và ông K mà mở lối đi khác nên ông không có ý kiến gì và cũng không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản án số 17/2015/DSST ngày 17/8/2015 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến S.

2. Hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 125/QĐ-UB ngày 17/6/1992 của UBND thị xã Hà Đông (nay là UBND quận Hà Đông) đối với phần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A:211867 do UBND thị xã Hà Đông (nay là UBND quận Hà Đông) cấp ngày 25/9/1992 cho ông Nguyễn Quý K (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01474.QSDD/HĐ).

Không nhất trí với bản án trên, ngày 31/8/2015 ông Nguyễn Quý K kháng cáo toàn bộ bản án.

Bản án số 85/2016/DSPT ngày 16/5/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận định: Cấp sơ thẩm chưa điều tra xác minh về căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; lý do tồn tại, sự khác nhau của 02 bản đồ năm 1991 lưu tại UBND phường Hà Cầu và lưu tại UBND quận Hà Đông. Chưa thực hiện đúng thủ tục tố tụng đối với những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, những yêu cầu nào không yêu cầu tòa án giải quyết và quyết định hủy bản án số 17/2015/DSST ngày 17/8/2015 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận Hà Đông giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Sau khi thụ lý lại vụ án số 45/2016/TLST-DS ngày 28/9/2016, ông Nguyễn Tiến S có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Quý K. Tòa án nhân dân quận Hà Đông ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 22/2016/QĐST-DS ngày 30/9/2016, sau đó ông S kháng cáo do không thỏa thuận về lối đi với ông H được. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã Quyết định hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 22/2016/QĐST-DS ngày 30/9/2016 giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Hà Đông giải quyết theo quy định pháp luật.

Sau khi thụ lý lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, ông Nguyễn Tiến S đề nghị tòa án buộc gia đình ông K trả lại đường đi cho gia đình ông. Ngoài ra ông không còn đề nghị gì nữa.

Ông Nguyễn Tiến S chết ngày 02/11/2017, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là: Cụ Lý Thị X (mẹ đẻ ông S); bà Nguyễn Thị Ng (vợ ông S); anh Nguyễn Giao L (con đẻ ông S); chị Nguyễn Ngọc T (con đẻ ông S). Cụ X, anh L, chị T đề nghị tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Ng trình bày: đề nghị tòa án tiếp tục giải quyết vụ án buộc gia đình ông K trả lại quyền sử dụng lối đi cho gia đình bà.

Đại diện theo ủy quyền của ông K, bà N là anh Th trình bày: Yêu cầu khởi kiện đòi lối đi của nguyên đơn là không có căn cứ. Phần lối đi ông S đòi

nằm trong phần đất của tổ tiên gia đình tôi để lại, gia đình tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có lý do gì gia đình tôi thỏa thuận cắt một phần đất để làm lối đi cho thửa đất của ông S. Thửa đất của gia đình ông S không phải chỉ có thể mở lối đi duy nhất thuận tiện qua thửa đất của gia đình tôi, tôi không đồng ý cắt một diện tích đất để cho gia đình ông S sử dụng làm lối đi. Theo tôi biết quá trình giải quyết tranh chấp bên phía gia đình ông S đã có phán quyết về việc dành một lối đi không liên quan thửa đất của gia đình tôi. Trước đây phần lối đi của cả thửa đất của cụ T1 cụ Ph là đi về phía Bắc (phía nhà ông Đê).

Ông Nguyễn Văn C không có mặt tại tòa án, không cung cấp lời khai, tài liệu chứng cứ.

Quá trình xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ:

Theo cung cấp của UBND phường Hà Cầu:

Hiện Ủy ban không có tài liệu sổ sách liên quan đến nhà đất tranh chấp ngoài các tài liệu đã cung cấp cho tòa án. Các bản đồ năm 1985, 1991 UBND phường Hà Cầu lưu giữ được sao lưu từ bản đồ do Phòng Tài nguyên Môi trường quận Hà Đông lưu giữ.

Phần diện tích nhà đất của ông Nguyễn Văn H đã chuyên nhượng cho người khác, hiện thửa đất đã chia tách thành rất nhiều thửa nhỏ sử dụng ngõ đi khác, không liên quan đến tranh chấp giữa gia đình ông S với ông K.

Diện tích thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn Q hiện do bà Đ (vợ ông Q) và các con là Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Thị L2 ăn ở sinh sống. Các gia đình này sử dụng ngõ đi về phía Bắc và cũng sử dụng ngõ đi phía Nam cùng gia đình ông K.

Theo báo cáo của Phòng Tài nguyên Môi trường quận Hà Đông: trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 676 hộ (trong đó có hộ ông Nguyễn Quý K) đã được tiến hành đúng quy định; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND thị xã Hà Đông cấp năm 1992; UBND phường Hà Cầu xét duyệt dựa trên cơ sở diện tích và hình thể thửa đất của bản đồ đo đạc năm 1991.

Ngày 25/9/2019, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và trưng cầu định giá tài sản: Thửa đất gia đình ông K quản lý sử dụng có diện tích 677,6m²; thửa đất (của ông Nguyễn Văn H trước đây) có diện tích 659,4m²; thửa đất gia đình ông S có diện tích 64,7m²; thửa đất gia đình ông Nguyễn Văn C (Nguyễn Văn Q) có diện tích 197m². Thửa đất gia đình ông K; thửa đất gia đình ông S; diện tích nhà đất do ông C quản lý, sử dụng tiếp giáp với ngõ 3 khu 2 Hà Trì, phường Hà Cầu; phần tiếp giáp của thửa đất của gia đình ông S với lối đi ra ngõ 3 là 2,15m. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực tranh chấp là 25.000.000đồng/m².

Tại phiên tòa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ng trình bày vấn đề nghị tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để diện tích nhà đất của gia đình bà có lối đi.

Anh Nguyễn Nam Th trình bày không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lối đi ra ngõ 3 khu 2 Hà Trì hiện nay chỉ có một mình gia đình anh sử dụng, đây là ngõ đi riêng của gia đình anh từ xa xưa.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất ngõ đi của nguyên đơn đối với ông Nguyễn Quý K. Căn cứ theo hiện trạng sử dụng và các tài liệu bản đồ địa chính, đề nghị hội đồng xét xử áp dụng Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005 tuyên cho nguyên đơn có quyền sử dụng lối đi qua bất động sản liền kề do thửa đất bị vây bọc và đền bù giá trị sử dụng đất cho chủ sử dụng bất động sản liền kề.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng dân sự: Nguyên đơn yêu cầu đòi quyền sử dụng đất ngõ đi. Theo quy định tại Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hà Đông.

Ông Nguyễn Văn H đã có lời khai về việc có lối đi riêng không có tranh chấp, đòi hỏi gì về ngõ đi đối với ông Nguyễn Quý K và đề nghị không tham gia tố tụng nên không xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ông Nguyễn Văn Q(đã chết) có vợ là bà Đ và các con là Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Thị L2 đang quản lý sử dụng thửa đất. Tuy nhiên, phần diện tích nhà đất liền kề thửa đất của ông S và ngõ đi (ngõ 3 khu 2 Hà Trì) do ông C quản lý, sử dụng nên tòa án không đưa bà Đ, anh L1, chị L2 tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Tiến S là: cụ X, anh L, chị T xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn C vắng mặt. Vụ án được xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự

- Về nội dung:

Nguyên đơn cho rằng phần diện tích ngõ đi của nguyên đơn nằm trong diện tích đất ông Nguyễn Quý K và đề nghị tòa án buộc gia đình ông K trả lại đường đi. Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự cho thấy: Phần diện tích nhà, đất của ông Nguyễn Tiến S được chia theo Bản án số 23 ngày 29/6/1989 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Sơn Bình là một phần trong diện tích nhà đất cụ Nguyễn Văn T1 được chia theo Bản án số 50 ngày 29/11/1973 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây. Theo "Biên bản thi hành lệnh án

số 50 ngày 29.11.1973" ngày 15/6/1981 thì cụ Nguyễn Văn T1 để lại cho gia đình cụ N1 bên trong lối đi ra rộng 1,8m. Tại biên bản không ghi cụ thể vị trí tứ cận, kích thước, diện tích của lối đi. Theo nguyên đơn trình bày lối đi 1,8m nằm giáp đất nhà ông K để hai gia đình cùng đi ra ngoài ngõ đi chung của khu về phía Tây, thực tế gia đình ông H và nguyên đơn đã sử dụng ngõ đi này. Bị đơn trình bày có thời gian ông H, ông S đi qua thửa đất của gia đình bị đơn về phía Tây là đi nhờ qua đất của gia đình chứ không phải là lối đi của gia đình ông H, ông S. Trước đây lối đi của cả thửa đất của cụ T1 cụ Phương là đi về phía Bắc (phía nhà ông Đê).

Tại các bản án năm 1973, 1989 đều không có diện tích, kích thước tứ cận cụ thể đối với các diện tích nhà đất được phân chia cho các đương sự.

Căn cứ theo tài liệu bản đồ, sổ mục kê của các thửa đất có liên quan cho thấy:

+ Không có tài liệu, bản đồ địa chính của các thửa đất liên quan đến tranh chấp từ năm 1985 trở về trước.

+ Theo bản đồ đo vẽ năm 1985:

- Thửa đất gia đình ông K: số thửa 239, diện tích 577m².

- Thửa đất gia đình ông Q, ông S (tên sổ mục kê Nguyễn Thị Đ): số thửa 238, diện tích 224m².

- Thửa đất gia đình ông H (tên sổ mục kê Nguyễn Thị K1): số thửa 237, diện tích 665m².

Bản đồ thể hiện có ngõ đi giữa một phần thửa đất 238 với thửa 239; phần còn lại của thửa 238 và thửa 237 giáp ranh thửa 239 không thể hiện ngõ đi.

+ Theo bản đồ đo vẽ năm 1991:

- Thửa đất gia đình ông K: số thửa 51, diện tích 640m².

- Thửa đất gia đình ông Q, ông S (tên sổ mục kê Nguyễn Văn Q+ S): số thửa 53, diện tích 240m².

- Thửa đất gia đình ông H: số thửa 35, diện tích 690m²

Bản đồ thể hiện ngõ đi giáp thửa 53; giữa thửa 51 với thửa 53 và thửa 35 không thể hiện ngõ đi.

+ Theo bản đồ đo vẽ năm 1998:

- Thửa đất gia đình ông K: số thửa 91, diện tích 589,6m².

- Thửa đất gia đình ông Q(C): số thửa 88, diện tích 194,7m².

- Thửa đất gia đình ông S (tên sổ mục kê Nguyễn Tiến Long): số thửa 86, diện tích 67,8m².

- Thửa đất gia đình ông H: số thửa 71, diện tích 670,2m²

Bản đồ thể hiện có ngõ đi giữa thửa đất 88 với thửa 91; giữa thửa 86 và 71 với thửa 91 không thể hiện ngõ đi.

Như vậy, không có bản đồ nào thể hiện ngõ đi cho thửa đất của gia đình cụ N1 (ông H) đi ra hướng Tây. Theo số liệu bản đồ năm 1985 được đo vẽ ngay sau thời điểm "Biên bản thi hành lệnh án số 50 ngày 29.11.1973" lập ngày 15/6/1981 thể hiện ngõ đi ra hướng Tây giữa một phần thửa đất được chia cho cụ T1 và một phần thửa đất của gia đình ông K. So sánh diện tích của các thửa đất qua từng thời kỳ cho thấy thửa đất nhà ông K quản lý sử dụng và diện tích nhà đất của cụ T1 được chia (do ông Q, ông S quản lý sử dụng) đều tăng lên so với thời kỳ đo vẽ năm 1985. Như vậy không có căn cứ về việc ông K được cấp sổ đỏ bao gồm cả diện tích ngõ đi do cụ T1 bỏ lại theo "Biên bản thi hành lệnh án số 50 ngày 29.11.1973" ngày 15/6/1981 như trình bày của nguyên đơn.

Các tài liệu, sơ đồ hiện trạng nhà đất của cụ T1 trong hồ sơ Bản án số 23/DSPT ngày 29/6/1989 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Sơn Bình cũng thể hiện thửa đất của cụ T1 một phần tiếp giáp với đường xóm, một phần tiếp giáp nhà ông K về phía Nam (BL 515, 516, 522). Có thể thấy, mặc dù có việc thỏa thuận bỏ lại 1,8m làm ngõ đi nhưng các đương sự, cơ quan có thẩm quyền không xác định mốc giới cụ thể, kích thước, vị trí. Việc sử dụng lối đi của ông H, ông S cũng không rõ ràng, không chính xác đối với phần ngõ đi này dẫn tới việc khi giải quyết xét xử tranh chấp giữa ông S với ông Q đối với diện tích nhà đất của cụ T1, Tòa án đã xác định "2 gian nhà phía bắc giáp đất cụ Đoàn Khiêm, *phía nam giáp đất ông K*, phía tây giáp đất ông Kiên..." và phân chia cho ông S sở hữu "1 gian nhà thứ hai có vì kéo thứ 3 tính từ tây sang đông và bức tường ngăn với gian nhà của ông Q nằm trên mảnh đất có ranh giới: lấy bức tường ngăn với gian nhà ông Q làm chuẩn kéo dài đến hết đất phía trước nhà (và phía sau nếu có). Anh S mở lối đi riêng." mà không xác định ngõ đi 1,8m cụ T1 bỏ lại có vị trí, diện tích, tứ cận thế nào; cũng không xác định phần nhà đất chia cho ông S tiếp giáp với lối đi nào để có thể mở lối đi riêng. Dẫn tới ngày 31/3/1997, khi thi hành bản án 23/DSPT ngày 29/6/1989 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Sơn Bình, cơ quan thi hành án xây bức tường ngăn phần diện tích nhà đất ông S được hưởng với phần diện tích ông Q được hưởng từ bức tường ngăn với gian nhà của ông Q đến hết thửa đất tới ranh giới đất nhà ông K khiến diện tích nhà đất ông S được thi hành án bị vây bọc bởi các thửa đất khác, không có lối đi ra.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2019, hiện thửa đất của ông S bị vây bọc có phần tiếp giáp dài 2,15m ngăn cách bởi bức tường thi hành án xây năm 1997 và bức tường do ông Nguyễn Văn C xây năm 2012 với diện tích lối đi trước cửa nhà ông C (hiện do ông C và gia đình ông K sử dụng) đi ra ngõ đi công (ngõ 3 khu 2 Hà Trì). Căn cứ theo vị trí, đặc điểm, thực tế sử dụng thì đây lối đi thuận tiện và hợp lý nhất đảm bảo lợi ích cho thửa đất bị vây bọc của ông S cũng như ít gây thiệt hại nhất cho thửa đất liền kề ra ngõ đi công, thực tế ông C và gia đình ông K hiện cũng đang sử dụng làm lối đi. Theo bản đồ đo vẽ năm 1998 thì diện tích lối đi trước cửa nhà ông C nằm trong thửa đất chia cho ông Q, hiện do ông C quản lý sử dụng. Các tài liệu bản đồ địa chính cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông K không có tài liệu nào thể hiện lối đi ra ngõ 3 khu 2 Hà Trì là ngõ đi riêng của gia đình ông K như trình bày của anh Th.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc gia đình ông Nguyễn Quý K trả lại quyền sử dụng đất (ngõ đi) nằm trong diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông K.

Để giải quyết dứt điểm tranh chấp và đảm bảo quyền lợi của các chủ sử dụng các thửa đất liên quan, cần xác định nguyên đơn có quyền sử dụng chung diện tích 7m² đất giới hạn bởi các điểm A,B,C,18,A do ông C quản lý (có sơ đồ kèm theo) làm lối đi ra ngõ đi công. Nguyên đơn có quyền dỡ bỏ 1,8m bức tường thi hành án xây năm 1997 và 1,8m bức tường ông C xây (tính từ điểm tiếp giáp tường nhà ông K về hướng Bắc) để sử dụng chung diện tích 7m² đất này ra ngõ đi công (ngõ 3 khu 2 Hà Trì) và có nghĩa vụ thanh toán cho ông C:

- Giá trị xây dựng bức tường ông Cường xây: (1,8m x 1,5m) x 671.733đồng/m² x 75% = 1.360.000đồng.

- 1/3 giá trị sử dụng đất: (7m² x 25.000.000đồng/m²) : 3 = 58.330.000đồng.

Tổng là: 59.690.000đồng.

Trường hợp những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Q có tranh chấp liên quan đến quyền lợi của diện tích 7m² đất sử dụng làm lối đi ra ngõ đi công nói trên sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, ông S là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí do đó người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Về quyền kháng cáo nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Khoản 4 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 100, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai.

- Áp dụng các Điều 688, 690, 265, 273, 275 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của uỷ ban thường vụ Quốc hội Về án phí lệ phí tòa án.

XỬ:

1. Không chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất (lối đi) của ông Nguyễn Tiến S do người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là: Cụ Lý Thị X, bà

Nguyễn Thị Ng, anh Nguyễn Giao L, chị Nguyễn Ngọc T đối với ông Nguyễn Quý K.

2. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Tiến S là: Cụ Lý Thị X, bà Nguyễn Thị Ng, anh Nguyễn Giao L, chị Nguyễn Ngọc T được quyền sử dụng chung diện tích 7m² đất giới hạn bởi các điểm A,B,C,18,A do ông C quản lý (có sơ đồ kèm theo) làm lối đi ra ngõ đi công.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Tiến S là: Cụ Lý Thị X, bà Nguyễn Thị Ng, anh Nguyễn Giao L, chị Nguyễn Ngọc T có quyền dỡ bỏ 1,8m bức tường thi hành án xây năm 1997 và 1,8m bức tường ông C xây (tính từ điểm tiếp giáp tường nhà ông K về hướng Bắc) để sử dụng chung diện tích 7m² đất nói trên ra ngõ đi công (ngõ 3 khu 2 Hà Trì) và có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn C:

- Giá trị xây dựng bức tường ông Cường xây là: (1,8m x 1,5m) x 671.733đồng/m² x 75% = 1.360.000đồng.

- 1/3 giá trị sử dụng đất là: (7m² x 25.000.000đồng/m²) : 3 = 58.330.000đồng.

Tổng cộng: 59.690.000đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại nguyên đơn do người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là: Cụ Lý Thị X, bà Nguyễn Thị Ng, anh Nguyễn Giao L, chị Nguyễn Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 18 quyền số 16 ngày 04 tháng 10 năm 2010 của Cục thi hành án dân sự quận Hà Đông.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt bà Ng, anh Th; vắng mặt cụ X, anh L, chị T, ông Cg. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND quận Hà Đông;
- THADS quận Hà Đông;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

Trần Đình Văn

SƠ ĐỒ THỪA ĐẤT
 Vụ án tranh chấp QSDĐ (ngõ đi)
 Thụ lý : 27/2017/DSST ngày 19/4/2107

