

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN DƯƠNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 17/2024/DS-ST
Ngày: 29-7-2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
là lối đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phạm Văn Dung
- Ông Đỗ Văn Hà

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Chính - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Trà My - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về Tranh chấp lối đi chung theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2024/QĐXX-DS ngày 11/7/2024 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 02/TB-TA ngày 22/7/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Doãn S; địa chỉ: Thôn 4 T, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn V; địa chỉ: Thôn 4 T, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Thôn 4 T, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.
- Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn 4 T, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.
- Anh Nguyễn Văn T; địa chỉ: Thôn 4 T, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.
- Anh Nguyễn Văn Đ; địa chỉ: Thôn 4 T, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.
- Chị Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn 4 T, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

6. Ông Trần Doãn H; địa chỉ: Thôn 4 T, xã L, huyện Ag, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

7. Bà Vũ Thị V; địa chỉ: Thôn 4 T, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

8. Anh Đặng Văn M; địa chỉ: Thôn H, xã Hi, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/4/2024 của ông Trần Doãn S và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Bố ông là Trần Doãn T mẹ là Nguyễn Thị L bố mẹ ông có tài sản là thửa đất ở diện tích 578m² tại thửa 247 tờ bản đồ 18 xã L, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Sau khi bố mẹ chết anh chị em ông đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Liên kế thửa đất của bố mẹ ông là lối đi chung do gia đình ông V hiến từ thửa đất 248 của ông V. Năm 2011 ông V làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì trên sơ đồ thửa đất của ông V có 1 lối ngõ dài 11m rộng 02m và thể hiện là lối đi chung. Lối đi này có từ những năm 1960 được mọi người thường xuyên đi lại để ra ruộng canh tác. Theo thỏa thuận phân chia di sản trong gia đình ông thì ông được chia diện tích 107m² phía Đông giáp ngõ đi này và đây là lối đi duy nhất của ông để sử dụng thửa đất. Ngày 09/6/2016 ông được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất được tách ra từ thửa đất của bố mẹ thành thửa 247B, thửa đất của em trai ông là Trần Doãn H tách thành thửa 247C. Quá trình sử dụng đất, ông V gây cản trở, đã trồng cây trên đất, không phá bức tường vôi cũ. Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông V phải dỡ bỏ tường bao đã cũ, di chuyển toàn bộ cây cối để trả lại lối đi chung. Ông S đồng ý hỗ trợ tiền đất, cây cối công trình vật kiến trúc trên đất cho ông V bà H số tiền 50.000.000 đồng.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Văn V trình bày: Nguồn gốc thửa đất 248 tờ bản đồ 18 trước đây là của bố mẹ để ông để lại cho ông. Năm 2011 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã để lại 1 lối để làm ngõ đi ở phía giáp đất nhà ông S có chiều dài 11m chiều rộng 2m trên đất có 1 số cây cối công trình vật kiến trúc. Đây là lối ngõ vợ chồng ông tách ra để sử dụng riêng cho gia đình chứ không phải để đi chung cho các hộ khác. Ngõ này hiện nay gia đình ông đã rào lại do không có nhu cầu sử dụng mà đã mở lối đi khác giáp đất hộ ông L. Thửa đất 247 của gia đình ông T, sau khi vợ chồng ông T mất các con ông T đã thỏa thuận phân chia, ông S được chia từ thửa 247B tách ra từ thửa 247 và trên sơ đồ thửa đất của ông S thể hiện sử dụng lối đi của gia đình ông. Trên lối đi gia đình ông, trước khi để lại đã có sẵn tường bao (xây năm 1997), có các cây trồng 04 cây cau có quả, các loại cây còn lại có sau khi để lại đất và được cấp GCNQSDĐ. Đất trên lối đi để lại, gia đình ông không vật lập thêm gì. Nay ông V có quan điểm nếu ông S muốn sử dụng lối đi này thì phải gặp nói chuyện tình cảm với vợ chồng ông và thanh toán cho vợ chồng ông số tiền 236.600.000 đồng theo như giá các bên đã tự nguyện thống nhất thỏa thuận. Trên thửa đất 248 ngoài vợ chồng ông ở thì hiện nay còn có anh T, anh Đ và

chị Nguyễn Thị H là vợ anh Đ sinh sống. Đối với bức tường bao trên lối ngõ, trường hợp xây mới có đơn giá 1.000.000 đồng/m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Trần Doãn S; không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn Đ thống nhất trình bày: Trên thửa đất 248 ngoài bố mẹ anh ở thì hiện nay còn có hai anh và chị Nguyễn Thị H là vợ anh Đ ở. Ngoài ra không còn ai khác sinh sống. Các anh hoàn toàn đồng ý với trình bày và quan điểm như bố anh là ông V đã trình bày ở trên, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Doãn H trình bày: Năm 2016 ông được cấp GCNQSDĐ tại thửa 247C, tờ bản đồ 18 xã L. Thửa đất này đã có lối đi chung trước khi ông được cấp giấy chứng nhận có chiều dài 11m chiều rộng 2m. Nguồn gốc lối đi này là do gia đình ông V tự nguyện hiến khi năm 2011 ông V làm giấy nhận quyền sử dụng đất của gia đình mình là thửa 248, tờ bản đồ 18. Trên thửa đất ông H được cấp giấy chứng nhận thể hiện lối đi này có chiều rộng phía ngoài vào cạnh giáp đất của ông và ông S là 2.2 m. Trước khi được cấp giấy chứng nhận thì gia đình ông đã tự lùi đất để ngõ rộng để sinh hoạt. Ông có quan điểm đề nghị tòa án xác định lối đi chung của các hộ gia đình theo đúng số đo đã được thể hiện trên GCNQSDĐ cấp cho ông V có chiều dài 11m chiều rộng 2m. Ông không có ý kiến gì về phần chiều rộng đất thửa thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

Về tài liệu, chứng cứ thể hiện như sau:

- Ủy ban nhân dân xã L cung cấp: Lối ngõ đang tranh chấp giữa ông S và ông V nằm giữa hai thửa đất số 247 và 248 cùng tờ bản đồ 18. Thửa đất thổ cư số 247 là của ông Trần Doãn T, thửa đất số 248 là đất thổ cư của ông Nguyễn Văn V vợ là bà Nguyễn Thị H. Năm 2011 ông V bà H làm thủ tục để cấp giấy nhận quyền sử dụng đất tại thửa 248 đã tự nguyện trích và hiến 1 phần diện tích để tạo lập ngõ đi chung ở phía giáp đất hộ ông T là bố của ông S có chiều dài 11m chiều rộng 2m. Ngày 30/12/2011 ông V bà H được Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp GCNQSDĐ số BE 859540; trên sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận đã thể hiện phần đất này là lối đi chung. Năm 2016 các con của ông T đã làm thủ tục tách thửa phân chia di sản thừa kế của ông T tại thửa đất 247; ông Trần Doãn S được sử dụng thửa 247B, ông Trần Doãn H sử dụng thửa 247C. Tại thửa này thể hiện lối đi là lối ngõ trước đây ông V bà H đã tự nguyện hiến. Như vậy lối ngõ ông V đã hiến đã trở thành lối đi chung.

- Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Dương cung cấp: Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn V thể hiện giáp ranh phía Tây giáp hộ ông T và ngõ đi, có sơ đồ thửa đất lưu cùng hồ sơ. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Doãn S thể hiện giáp ranh phía Đông giáp ngõ đi chung, có sơ đồ thửa đất lưu cùng hồ sơ.

- Trên sơ đồ thể hiện tại giấy GCNQSDĐ cho ông Trần Doãn H thể hiện giáp ranh phía Đông giáp ngõ đi chung.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp

luật; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS); các điều 201, 254 của Bộ luật Dân sự (BLDS); Điều 107 Luật Đất đai năm 2003; Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; 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: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Xác nhận diện tích đất có chiều dài 11m, rộng 2m trên sơ đồ thửa đất số 248 tờ bản đồ 18 xã L, huyện An Dương do Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H ngày 30/12/2011 là lối đi chung. Nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán bằng tiền để hỗ trợ công phá dỡ tường bao trên diện tích đất ngõ đi chung, bồi thường về vật kiến trúc, cây cối, trị giá quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn V. Miễn án phí cho nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về thẩm quyền: Bị đơn cư trú tại huyện An Dương nên Tòa án nhân dân huyện An Dương thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện, xác định đây là quan hệ tranh chấp về ngõ đi chung quy định tại Điều 26 của BLTTDS.

[3] Về tố tụng: Chị Hà; ông H, bà V đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nH vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; anh M đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của BLTTDS Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[4] Về nguồn gốc hình thành lối đi chung:

[4.1] Lối đi chung này được ông V tự nguyện tách ra từ đất thổ cư của mình khi vợ chồng ông làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ như Ủy ban nhân dân xã L cung cấp nội dung năm 2011 ông V làm tục đăng ký cấp GCNQSDĐ tại thửa 248 tờ bản đồ 18 đã tự nguyện trích và hiến 1 phần diện tích để tạo lập ngõ đi chung ở phía giáp đất hộ ông T là bố của ông S có chiều dài 11m chiều rộng 2m là chính xác.

[4.2] Tại Trích đo mặt bằng sử dụng đất trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông V được lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Dương thể hiện giáp ranh phía Tây giáp hộ ông T và ngõ đi; trên sơ đồ thửa đất ông V được cấp GCN đã thể hiện lối ngõ này là lối đi chung. Ông V, bà H trực tiếp kí xác nhận vào trích đo này và được các hộ liền kề kí giáp ranh. Ông V và các thành viên trong gia đình không có ý kiến phản đối. Như vậy, từ thời điểm ông V được cấp GCN là năm 2011 thì lối ngõ này đã trở thành lối đi chung nên quyền sở hữu của ông V bà H về đất tại lối đi này đã chấm dứt. Tại GCNQSDĐ cấp cho ông S và ông H năm 2016 cũng đều thể hiện ngõ đi chung này và không bên nào có ý kiến phản đối. Nhà nước cũng không thừa nhận việc đòi lại đất đã tự nguyện hiến để sử dụng vào mục đích công cộng.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Với phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận; cần xác định lối ngõ có chiều dài 11m, chiều rộng 2m trên sơ đồ thửa đất số 248 tờ bản đồ 18 xã L, huyện An Dương do UBND huyện An Dương cấp GCNQSDĐ đất cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H ngày 30/12/2011 là lối đi chung. Tuy nhiên do nguồn gốc lối ngõ trên là đất của ông V, bà H hiến, nên cần xem xét công sức cho ông bà.

[6] Xét công sức cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H:

[6.1] Tại biên bản làm việc ngày 28/05/2024 các đương sự đã thống nhất không đề nghị định giá tài sản, không lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản để xác định giá trị tài sản và tự thỏa thuận về việc xác định giá về giá các tài sản trên lối ngõ đi đã được Tòa án xem xét thẩm định. Cụ thể như sau: 01 bức tường gạch ba banh xây năm 2007, gạch xây nghiêng dài 12m x cao 1,9m có trị giá 1.000.000 đồng/m² thành 22.800.000 đồng, 04 cây cau có trị giá 1.000.000 đồng/cây, 03 khóm chuối có trị giá 100.000 đồng/1 khóm = 300.000 đồng, 01 cây nhãn có trị giá 200.000 đồng, 01 cây me có trị giá 500.000 đồng, 01 cây na có trị giá 200.000 đồng; giá trị quyền sử dụng đất là 10.000.000 đồng/m² x 22m² = 220.000.000 đồng. Việc các bên tự thống nhất về giá ở trên là hoàn toàn tự nguyện phù hợp với thực trạng của tài sản, phù hợp với giá thị trường cũng như giá trị thực tế còn lại của tài sản sau khi đã trừ khấu hao tự nhiên và không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước và người khác.

[6.2] Do ông V bà H đã tự nguyện hiến đất nên quyền sử dụng đất tại lối ngõ đi này của ông bà đã chấm dứt; vậy không thể lấy giá thực tế là 10.000.000 đồng/m² để buộc ông S thanh toán mà cần xác định giá của Nhà nước quy định tại vị trí này là 1.140.000 đồng để ông S thanh toán cho ông V bà H là phù hợp. Đối với 01 bức tường gạch ba banh xây năm 2007 tường gạch nghiêng đã cũ không trát, có chiều dài trên phân lối ngõ 11m x cao 1,9m. Bức tường này có trước khi ông V hiến đất, lẽ ra ông V phải tự tháo dỡ ngay thời điểm hiến đất. Tại phiên tòa ông V trình bày để xây mới bức tường tương tự này ở thời điểm hiện nay là 1.000.000 đồng/m². Tuy nhiên ông S vẫn đồng ý với giá hai bên đã thống nhất nên buộc ông S hỗ trợ ông V bà H công di dời 11m tường bao này bằng 1/2 trị giá mà hai bên đã thỏa thuận là phù hợp. Ông S có trách nhiệm thanh toán cho ông V bà H toàn bộ trị giá cây cối trên lối ngõ đi như đã liệt kê ở trên.

[6.3] Như vậy, tổng số tiền ông S phải thanh toán cho ông V, bà H là 41.680.000 đồng (bao gồm: Giá trị đất là 22m² x 1.140.000 đồng = 25.080.000 đồng; 1/2 trị giá tường bao bằng 11.400.000 đồng và trị giá các cây cối trên ngõ cộng lại).

[7] Về chi phí thẩm định: Quá trình giải quyết vụ án, do nguyên đơn đã tự nguyện nộp toàn bộ chi phí và có quan điểm không yêu cầu bị đơn cũng như các đương sự khác trong vụ án phải chịu nên không giải quyết.

[8] Về án phí: Nguyên đơn (sinh năm 1963), bị đơn (sinh năm 1953) đều là người cao tuổi xin được miễn nên thuộc trường hợp được miễn án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 146, Điều 147 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 164 và 169, 175, 176, 211 254 của Bộ luật Dân sự; Điều 107 Luật Đất đai năm 2003; Điều 12, khoản 7 Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Doãn S, xác định lối ngõ có chiều dài 11 m, chiều rộng 2m trên sơ đồ thửa đất số 248 tờ bản đồ 18 xã Lê Lợi, huyện An Dương do Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H ngày 30/12/2011 là lối đi chung (thể hiện tại các mốc giới A, B, C, D, E, F, G, H, 4, A trên sơ đồ kèm theo Bản án).

(Có sơ đồ kèm theo Bản án).

Ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên lối đi chung.

2. Ông Trần Doãn S có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H số tiền 41.680.000 đồng.

Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông Trần Doãn S và ông Nguyễn Văn V.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án: Bản án này 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục THADS h. An Dương;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Văn Dũng

