

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN LONG BIÊN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 132/2024/DSST

Ngày: 09/8/2024

V/v: “Tranh chấp lỗi đi chung”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Phương Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ngô Văn Giá

Lê Kim Phương

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Vũ Ngọc Huyền – Thư ký Toà án nhân dân quận Long Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên toà: Ông Bùi Bách Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 09/8/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2023/TLST-DS ngày 11/10/2023 về việc “Tranh chấp lỗi đi chung”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68<sup>A</sup>/2024/QĐXXST-DS ngày 24/6/2024 và Quyết định hoãn số 75/2024/QĐST-DS ngày 10/7/2024, giữa:

**Nguyên đơn:**

1. Anh Phạm Văn G, sinh năm 1985;

2. Chị Vũ Thúy H, sinh năm 1988;

Trú tại: Số A ngách B phố C, phường P, quận L, Hà Nội.

(Anh G, chị H có đơn xin vắng mặt)

**Bị đơn:** Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1959;

Trú tại: Số H ngách C đường N, tổ A, phường G, quận L, Hà Nội. (Vắng mặt)

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

1. Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1956;

2. Anh Đỗ Hoàng L, sinh năm 1987;

3. Anh Đỗ Thế H1, sinh năm 1980;

4. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1981; (vợ anh H1)

5. Cháu Đỗ Hoàng Ý N1, sinh năm 2007; (con của anh H1, chị H2)

6. Cháu Đỗ Hoàng Vân N2, sinh năm 2012; (con của anh H1, chị H2)

7. Cháu Đỗ Hoàng Thanh T, sinh năm 2020; (con của anh H1, chị H2)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Ý N1, Vân N2, Thanh T là anh Đỗ Thế H1 và chị Nguyễn Thị H2.

Đều trú tại: Số H ngách C đường N, tổ A, phường G, quận L, Hà Nội.

*(Ông S, anh L, anh H1, chị H2 vắng mặt)*

8. Anh Nguyễn Thư N3, sinh năm 1985;

9. Chị Hoàng Thị Minh T1, sinh năm 1993;

Trú tại: Tổ C phường T, quận L, Hà Nội.

*(Anh N3, chị T1 có đơn xin vắng mặt)*

10. Ngân hàng TMCP Đ

Địa chỉ: T, số A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Phan Đức T2 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Minh H3 – Chức vụ: Phó Giám đốc P – B Chi nhánh Đ1 .

*(Bà H3 có đơn xin vắng mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***- Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/8/2023 và các lời khai tại Tòa án, anh Phạm Văn G và chị Vũ Thúy H là các nguyên đơn trong vụ án thống nhất trình bày:***

Vợ chồng anh, chị là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 171+172+166, tờ bản đồ số 21, diện tích 88,0m<sup>2</sup> (sử dụng riêng: 43,9m<sup>2</sup> sử dụng chung: 44,1m<sup>2</sup> - ngõ đi chung) tại số H ngách E N, tổ A, phường G, quận L, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 502708 do Sở T4 cấp ngày 21/4/2022 đứng tên Phạm Văn G và Vũ Thúy H.

Nguồn gốc thửa đất này của anh Nguyễn Thư N3 và vợ là chị Hoàng Thị M Thu nhận chuyển nhượng từ bà Đỗ Tuấn A, sinh năm 1965, HKTT tại: Tổ A phường G, quận L, Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 21/3/2022 đã được Văn phòng C, công chứng theo số công chứng 1009/2022/HĐCN, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó anh N3 và chị T1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh, chị (***1 phần diện tích***) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 174/2023/HĐCN, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 02/02/2023.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, vợ chồng anh, chị đang tiến hành xây dựng nhà ở trên đất theo Giấy phép xây dựng số 1014/GPXD do UBND quận L cấp ngày 06/5/2022 thì bà Đỗ Thị N là hàng xóm bất ngờ ngăn cản, cản trở vợ chồng anh, chị thực hiện quyền của chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất, khoá cổng lối đi chung để ngăn chặn gia đình anh, chị không thể ra vào thửa đất, không thể xây dựng nhà trên đất ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của vợ

chồng anh, chị. Nhiều lần anh, chị đã trình báo sự việc lên UBND phường G nhưng bà N vẫn tiếp tục chặn ngõ đi chung, không cho sử dụng.

Anh, chị khẳng định diện tích ngõ đi chung 44.1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 166 + 172 tờ bản đồ số 21 tại địa chỉ số H ngách E N, tổ A phường G, quận L, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được cấp cho vợ chồng anh, chị là ngõ đi chung của gia đình anh, chị và anh T3, chị N3 không liên quan gì đến gia đình bà N vì gia đình bà đã có lối đi riêng.

Vợ chồng anh đã có đơn khởi kiện gửi Toà án và yêu cầu giải quyết: Xác định thửa đất số 166 + 172, tờ bản đồ số 21 diện tích 44,1m<sup>2</sup> tại địa chỉ số H ngách E N, tổ A phường G, quận L, Hà Nội là ngõ đi chung và buộc bị đơn bà Đỗ Thị N dỡ bỏ công tạm chặn để trả lại hiện trạng ngõ đi chung theo giấy chứng nhận. Trường hợp bà Đỗ Thị N không thực hiện thì vợ chồng anh, chị có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền buộc tháo dỡ công tạm. Ngoài ra, anh chị không có yêu cầu gì khác.

***- Bị đơn – bà Đỗ Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn S, anh Đỗ Hoàng L, anh Đỗ Thế H1, chị Nguyễn Thị H2, và các cháu Đỗ Hoàng Ý N1, cháu Đỗ Hoàng Vân N2, cháu Đỗ Hoàng Thanh T do anh Đỗ Thế H1 và chị Nguyễn Thị H2 là đại diện theo pháp luật là chồng và các con, các cháu của bị đơn:***

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo nội dung đơn khởi kiện và tài liệu chứng cứ thu thập, ngoài bị đơn là bà Đỗ Thị N, Toà án đã đưa chồng, các con, con dâu và các cháu của bị đơn là những người có tên trên và có đăng ký thường trú tại địa chỉ tranh chấp tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tòa án đã nhiều lần tổng đạt họp lệ các văn bản tố tụng triệu tập bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên đến Tòa án làm việc, tham gia xem xét thẩm định, định giá tài sản, công khai chứng cứ hoà giải, yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án. Nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không đến Tòa án làm việc, không gửi ý kiến và không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án nên Tòa án không lấy được lời khai cũng như không hoà giải được. Tòa án đã tổng đạt đúng quy định Quyết định đưa vụ án ra xét xử, các quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không có lý do.

***- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác:***

***1. Anh Nguyễn Thư N3 và chị Hoàng Thị Minh T1 thống nhất trình bày:***

Vợ chồng anh chị là chủ sở hữu thửa đất số 171+172+166 tờ bản đồ số 21 diện tích 90m<sup>2</sup> tại địa chỉ số H ngách E N, tổ A phường G, quận L, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 2708 do Sở T4 cấp ngày 21/4/2022, có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng lại của bà Đỗ Tuấn A. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, vợ chồng anh, chị đã tách thửa đất nhận chuyển nhượng thành 03 thửa đất là thửa số 170, 171 và 172 trong đó thửa số 172 là ngõ đi chung của 02 thửa đất số 170 và 171. Vợ chồng anh giữ lại thửa số 171 chuyển nhượng cho anh Phạm Văn G, chị

Vũ Thúy H thừa đất 170 + 172 (diện tích ngõ đi chung). Ngõ đi chung theo nội dung đơn khởi kiện của anh G, chị H là ngõ đi của 03 gia đình gồm gia đình anh chị, gia đình bà N và gia đình anh G, chị H nên đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và do điều kiện công việc nên đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt vợ chồng anh, chị.

**2. Bà Đỗ Tuấn A trình bày:** Thừa đất số 351 + 344-1, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ số H ngách E N, tổ A, phường G, L, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 317,4m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở đô thị trên đất có 01 nhà G1, diện tích xây dựng: 22,2m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng: 22,2m<sup>2</sup> do UBND quận L cấp ngày 14/11/2018 đứng tên bà Đỗ Thị N là chị gái ruột của bà. Quá trình sử dụng đất, bà Đỗ Thị N đã tặng cho bà một phần thừa đất theo hợp đồng số 19/2021 ngày 6/1/2021 với nội dung: Tặng cho bà thừa đất số (351+349-1)-2 + (351+349-1)-3, tờ bản đồ số 4, có diện tích 133,9m<sup>2</sup> đất ở trong đó diện tích sử dụng riêng là thửa (351+349-1)-2 có diện tích 100,5m<sup>2</sup> và sử dụng chung làm ngõ đi chung là thửa (351+349-1)-3 có diện tích 33,9m<sup>2</sup>, theo bản đồ tổng thể lần lượt là các thửa 165, 166 tờ bản đồ số 21 được Sở T4 cấp cho bà vào ngày 22/1/2021. Diện tích còn lại là thửa đất số (351+349-1)-1 và (351+349-1)-3 có diện tích 214,9m<sup>2</sup> đất ở, trong đó diện tích sử dụng riêng là thửa (351+349-1)-1 có diện tích 183,5m<sup>2</sup> và sử dụng chung làm ngõ đi chung là thửa (351+349-1)-3 có diện tích 33,4m<sup>2</sup>, theo bản đồ tổng thể lần lượt là các thửa số 164, 166 tờ bản đồ số 21 và đã được VPĐK đất đai Hà Nội – chi nhánh quận L đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận số CP 054912 của bà Đỗ Thị N. Sau khi được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích nhà đất tặng cho từ bà Đỗ Thị N, bà đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho anh Nguyễn Thư N3 và chị Hoàng Thị Minh T1 theo Hợp đồng số 1009 tại Văn phòng C lập ngày 21/3/2022 và không còn quyền lợi gì đối với nhà đất đã chuyển nhượng. Bà xác nhận theo Giấy chứng nhận được cấp thì thừa đất số 165 tờ bản đồ số 21 diện tích 100.5m<sup>2</sup> là phần sử dụng riêng của tôi, còn thửa đất số 166 tờ bản đồ số 21 có diện tích 33,4m<sup>2</sup> giới hạn bởi 3,4,6,7,14,3 sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận là ngõ đi chung của gia đình bà và bà N. Bà đã được Toà án giải thích pháp luật về quyền, nghĩa vụ của đương sự và đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án. Bà đề nghị Toà án giải quyết và xét xử vắng mặt. Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

**3. Bà Trương Thị Minh H3 – là đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Đ trình bày:**

Khách hàng Nguyễn Thư N3 căn cước công dân số 001085022015 do Cục Cảnh sát đăng ký quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư cấp ngày 10/4/2021 và vợ là bà Hoàng Thị Minh T1 căn cước công dân số 001193029145 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 09/8/2021, hiện đang có khoản vay tại Ngân hàng B Chi nhánh Đ- PGD Hàng Bông theo HĐTD số 01/2022/14155577 ký ngày 31/5/2022 chi tiết như sau:

- Số tiền vay 2.000.000.000VND (Bằng chữ: Hai tỷ đồng)
- Kỳ hạn vay 240 tháng
- Mục đích vay: thanh toán tiền mua đất tại địa chỉ số H ngách E N, tổ A, phường G, Quận L, Hà Nội.
- Tài sản đảm bảo: Bất động sản theo Giấy chứng nhận số DA 913239 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T4 cấp ngày 22/01/2021.

Đến hết 31/7/2024, khách hàng vẫn đang thực hiện nghĩa vụ của khách hàng vay vốn tại B: thực hiện trả đầy đủ đúng hạn G1 và lãi cho khoản vay. Dư nợ hiện tại **1.783.342.000VND** (Bằng chữ: Một tỷ, bảy trăm tám mươi ba triệu, ba trăm bốn hai nghìn đồng./.)

Trước yêu cầu tranh chấp ngõ đi chung của ông Phạm Văn G bà Vũ Thúy H với bà Đỗ Thị N, đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết. Ngân hàng xin được giải quyết, xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Các nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 08/4/2024 gửi Tòa án chỉ yêu cầu Tòa án xem xét và xác định thửa đất số 166 tờ bản đồ số 21 diện tích 33,9m<sup>2</sup> là ngõ đi chung của 3 gia đình, còn đối với phần diện tích 44,1m<sup>2</sup> - 33,4m<sup>2</sup> = 10,7m<sup>2</sup> của thửa 172, tờ bản đồ số 21 là phần ngõ đi chung thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình các nguyên đơn và gia đình anh N3, chị T1 có nguồn gốc tách ra từ thửa đất số 165 tờ bản đồ số 21 mục đích sử dụng riêng của anh N3, chị T1, không liên quan đến phần ngõ đi tranh chấp với bà N và giữa gia đình các nguyên đơn và gia đình anh N3, chị T1 không có tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết và xin được xét xử vắng mặt. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là người thân thích của bị đơn cùng đăng ký thường trú tại địa chỉ tranh chấp vắng mặt không có lý do, không có yêu cầu hay ý kiến gì gửi cho Tòa án. Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác còn lại trong vụ án có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt vắng mặt tại phiên tòa.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tại phiên tòa phát biểu ý kiến:**

Về thời hiệu và thẩm quyền: Tòa án nhân dân quận Long Biên đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thời hiệu và thẩm quyền theo quy định; Thẩm phán lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành trình tự, thủ tục giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng tại phiên tòa đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thân thích với bị đơn không chấp hành đúng quy định của BLTTDS, các nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác còn lại đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt và những đương sự lần thứ 2 vắng mặt tại phiên tòa là đúng pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự, người làm chứng, luận cứ của các luật sư và nội dung diễn biến phiên tòa, căn cứ Điều 26, 35, 244, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, điều 203 Luật đất đai đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn xác định ngõ đi tranh chấp có diện tích 33,4 m<sup>2</sup> là thửa đất số 166, tờ bản đồ số 21 tại địa chỉ số H ngách E N, tổ A phường G, quận L, Hà Nội là ngõ đi chung của 03 gia đình gồm gia đình bà N, gia đình ông G và gia đình ông N3 và buộc bà N dỡ bỏ công tạm bằng gỗ xây dựng trên ngõ đi chung, đình chỉ đối với nội dung khởi kiện đã rút.

Về án phí: Các nguyên đơn được hoàn trả tiền tạm ứng án phí DSST và bị đơn phải chịu án phí DSST nhưng được miễn án phí do đã trên 60 tuổi theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả diễn biến tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về tố tụng:**

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền của Tòa án: Sau khi xem xét hồ sơ và nội dung yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn G, chị Vũ Thúy H thể hiện anh chị yêu cầu Tòa án xác định thửa đất số 166 tờ bản đồ số 21 diện tích 33,9m<sup>2</sup> tại địa chỉ số H ngách E N, tổ A phường G, quận L, Hà Nội là ngõ đi chung và buộc bị đơn bà Đỗ Thị N dỡ bỏ công tạm chặn để trả lại hiện trạng ngõ đi chung theo giấy chứng nhận. Anh G đã có đơn gửi UBND phường G giải quyết tranh chấp. UBND phường G đã thành lập Hội đồng hoà giải tranh chấp đất đai để thực hiện hoà giải theo đơn đề nghị của anh G. Quá trình hoà giải, do bà Đỗ Thị N không đến dự hội nghị hoà giải, vắng mặt không có lý do nên hoà giải không thành. UBND phường đã có Thông báo số 119/TB-UBND về kết quả hoà giải tranh chấp đất đai và hướng dẫn gửi đơn đến Tòa án nhân dân quận Long Biên để giải quyết theo thẩm quyền. Đây là tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung do đó Tòa án Long Biên đã thụ lý, giải quyết là phù hợp với Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về xác định tư cách của những người tham gia tố tụng: Anh Phạm Văn G, chị Vũ Thúy H có đơn khởi kiện tại tòa án về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng ngõ đi chung*”. Anh G, chị H khởi kiện bà Đỗ Thị N đề nghị Tòa án giải quyết công nhận ngõ đi tranh chấp là ngõ đi chung và buộc bà Đỗ Thị N dỡ bỏ công tạm xây dựng, lắp đặt trên ngõ đi chung, cản trở việc các nguyên đơn sử dụng ngõ đi chung. Do đó Tòa án xác định bà Đỗ Thị N là bị đơn. Quá trình giải quyết, theo cung cấp của công an phường G, Tòa án xác định và đưa những người thân thích là chồng, các con, con dâu và các cháu của bà Đỗ Thị N và có sử dụng ngõ đi tranh chấp tại địa chỉ số H ngách E N, tổ A phường G, quận L, Hà Nội và những người liên quan

đến việc chuyển nhượng đất là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc vắng mặt của bị đơn bà Đỗ Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người thân thích của bà N đã được Tòa án tổng đạt triệu tập phiên tòa họp lệ nhưng vẫn vắng mặt, còn những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác là anh Nguyễn Thư N3, chị Hoàng Thị Minh T1 có đơn đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt do đó Tòa án xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các nguyên đơn trong vụ án xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích  $44,1\text{m}^2 - 33,4\text{m}^2 = 10,7\text{m}^2$  của thửa 172, tờ bản đồ số 21 là phần ngõ đi chung thuộc quyền sử dụng riêng của 2 gia đình nguyên đơn và anh N3, chị T1 có nguồn gốc tách ra từ thửa đất số 165 tờ bản đồ số 21 mục đích sử dụng riêng của anh N3, chị T1, không liên quan đến phần ngõ đi tranh chấp với bà N và giữa gia đình các nguyên đơn và gia đình anh N3, chị T1 không có tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án xem xét. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ khoản 1 Điều 244 BLTTDS, HĐXX chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

## **[2] Về nội dung:**

2.1. Xét lời khai của các đương sự, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa do các đương sự giao nộp và UBND phường G, Văn phòng Đ2 – chi nhánh quận L cung cấp, HĐXX nhận thấy nguồn gốc và quá trình hình thành ngõ đi tranh chấp như sau: Các thửa đất số 164, 166, 170, 171, 172 tờ bản đồ số 21 được tách ra từ thửa đất số 351 +349, tờ bản đồ số 4 (bản đồ đo vẽ năm 1991) trước đây là thửa đất số 351, tờ bản đồ số 4, diện tích  $256,0\text{m}^2$  đất ở; chủ sử dụng là bà Đỗ Thị N được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 337778 ngày 27/11/1992. Ngày 14/11/2018, UBND quận L ban hành quyết định công nhận bổ sung  $61,4\text{m}^2$  đất ở cho bà Đỗ Thị N và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 054912 theo Quyết định số 49387/QĐ-UBND. (Thửa đất số 351+349 -1; tờ bản đồ số 4, địa chỉ số H ngách C N, phường G) và ông Đỗ Văn S là chồng bà N có văn bản cam kết toàn bộ thửa đất nêu trên là tài sản riêng của bà N theo văn bản số 1255/2020/VBTT do Phòng C1, thành phố Hà Nội lập ngày 21/10/2020. Nên đủ căn cứ xác nhận các thửa đất nêu trên là tài sản riêng và hợp pháp của bà Đỗ Thị N theo quy định pháp luật.

Quá trình sử dụng đất bà Đỗ Thị N đã tặng cho bà Đỗ Tuấn A (em ruột) một phần thửa đất nêu trên theo Hợp đồng tặng cho số 19/2021/HĐTC ngày 6/1/2021 được lập tại Phòng C1, thành phố Hà Nội với nội dung: Tặng cho bà Đỗ Tuấn A thửa đất số (351+349-1)-2 + (351+349-1)-3, tờ bản đồ số 4, có diện tích  $133,9\text{m}^2$  đất ở (trong đó diện tích sử dụng riêng là  $100,5\text{m}^2$  – thửa (351+349-1)-2; sử dụng chung làm ngõ đi thửa (351+349-1)-3 có diện tích  $33,9\text{m}^2$  – theo bản đồ tổng thể lần

lượt là các thửa 165, 166 tờ bản đồ số 21. Bà Đỗ Tuấn A đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố T4 cấp Giấy chứng nhận số DA 913239 ngày 22/1/2021. Diện tích còn lại thửa đất số (351+349-1)-1 + (351+349-1)-3 có diện tích 219,9m<sup>2</sup> đất ở (trong đó diện tích sử dụng riêng 183,5m<sup>2</sup> – thửa 351+349-1)-1; sử dụng chung là ngõ đi thửa (351+349-1)-3 có diện tích 33,9m<sup>2</sup> – theo bản đồ tổng thể là các thửa 164, 166 tờ bản đồ số 21. Chi nhánh quận L đã đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận số CP 054912 cho bà Đỗ Thị N.

Ngày 29/3/2022, Chi nhánh quận L xác nhận nội dung đăng ký biến động đối với Giấy chứng nhận số DA 813239, chủ sử dụng là bà Đỗ Tuấn A đã chuyển nhượng toàn bộ cho anh Nguyễn Thư N3, chị Hoàng Thị Minh T1 theo hợp đồng số 1009 do Văn phòng C lập ngày 21/3/2022. Anh Nguyễn Thư N3 và chị Hoàng Thị Minh T1 đề nghị tách thửa đất số 165, tờ bản đồ số 21 thành các thửa đất có nội dung: Thửa đất số 171+172+166, tờ bản đồ số 21, diện tích 90m<sup>2</sup>; trong đó thửa 171 sử dụng riêng: 45,9m<sup>2</sup>, thửa 172 là lối đi sử dụng chung của thửa 170 và thửa 171: 10,7m<sup>2</sup>; thửa 166 sử dụng chung: 33,4m<sup>2</sup>; Sở Tài nguyên và môi trường thành phố T4 đã cấp Giấy chứng nhận số DE 502709 cho anh N3, chị T1 với nội dung nêu trên; Ngày 27/5/2022, Chi nhánh quận L xác nhận thửa đất nêu trên thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ. Đối với thửa đất 170+172+166, tờ bản đồ số 21; diện tích: 90m<sup>2</sup>; trong đó thửa 170 sử dụng riêng: 43,9m<sup>2</sup>, thửa 172 là lối đi chung của thửa 170 và thửa 171: 10,7m<sup>2</sup>. Thửa 166 sử dụng chung: 33,4m<sup>2</sup>. Sở Tài nguyên và môi trường thành phố T4 đã cấp Giấy chứng nhận số DE 502708 cho anh N3, chị T1 với nội dung nêu trên; Ngày 12/2/2023, Chi nhánh quận L xác nhận nội dung đăng ký biến động: Chuyển nhượng cho anh Phạm Văn G, chị Vũ Thúy H theo hợp đồng số 174 do Văn phòng C lập ngày 2/2/2023.

Cùng các văn bản hợp đồng tặng cho tài sản, văn bản thoả thuận tài sản riêng, đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, công văn Văn phòng đăng ký đất đai về việc cập nhật hồ sơ địa chính khi giải quyết hồ sơ đăng ký biến động và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất kèm theo liên quan đến các đương sự trong vụ án đều thể hiện diện tích ngõ đi tranh chấp là thửa số 166 tờ bản đồ số 21 là ngõ đi chung từ trước đến nay.

Theo cung cấp của Chi cục thuế quận L cung cấp: Chi cục thuế quận L đã thực hiện lập bộ, quản lý theo dõi thu nộp đối với thửa đất số 170+172+166 tờ bản đồ số 21 tại địa chỉ số H N, tổ A phường G, quận L đối với anh Phạm Văn G, chị Vũ Thúy H – MST: 8351996289, đã nộp thuế SDDPNN năm 2023 (hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đã thể hiện rõ việc kê khai, quản lý sử dụng đất chuyển nhượng và thực hiện nghĩa vụ của chủ sử dụng đất đóng thuế với Nhà nước của các nguyên đơn trên thực tế.

Nhận thấy các đương sự trong vụ án đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tham gia ký kết một cách tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng tặng cho bất động sản, chuyển nhượng bất động sản phù hợp quy định pháp luật dân sự và pháp



luật đất đai, quá trình thực hiện thủ tục tặng cho và chuyển nhượng tài sản không có đương sự nào khiếu nại hay có ý kiến khác và người được tặng cho hoặc người nhận chuyển nhượng tài sản đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp nhận và đăng ký biến động, đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận phù hợp với lời khai của các đương sự trong vụ án đã tham gia giao dịch chuyển nhượng thống nhất xác nhận là đúng, đã thực hiện xong, không có tranh chấp gì nên đủ căn cứ xác nhận toàn bộ các giao dịch dân sự về bất động sản nêu trên giữa bà Đỗ Thị N với bà Đỗ Tuấn A, giữa bà Đỗ Tuấn A với vợ chồng anh N3, chị T1 và giữa vợ chồng anh N3, chị T1 với vợ chồng anh G, chị H đều đã được thực hiện xong và hợp pháp, phù hợp với quy định của BLDS và Luật đất đai theo quy định tại các Điều 117, 158, 221, 223, 237, 238 BLDS 2015 và các Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng.

Từ những phân tích trên đủ căn cứ chứng minh phần ngõ đi tranh chấp có diện tích 33,4 m<sup>2</sup> là thửa đất số 166, tờ bản đồ số 21 tại địa chỉ số H ngách E N, tổ A phường G, quận L, Hà Nội là ngõ đi chung của 03 gia đình gồm gia đình bà Đỗ Thị N, gia đình anh Phạm Văn G, chị Vũ Thúy H và gia đình anh Nguyễn Thu N3, chị Hoàng Thị Minh T1 phù hợp với bản đồ tổng thể hiện nay.

2.2. Xét yêu cầu của các nguyên đơn buộc bà Đỗ Thị N dỡ bỏ công gô cản việc sử dụng ngõ đi chung của các nguyên đơn:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2024 thì do phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt và rào phần công đi vào phần ngõ đang tranh chấp nên Hội đồng không vào xem xét thẩm định thực tế được chỉ ghi nhận phần ngõ đi thuộc thửa đất số 166 tờ bản đồ số 21, địa chỉ số H ngách E N, tổ A phường G, quận L, Hà Nội có chiều dài tiếp giáp thửa đất hộ gia đình bà Đỗ Thị N đang sử dụng, 01 phần chiều dài của ngõ tiếp giáp với số 10 ngách 564/37, phía trong cùng của ngõ là có 01 phần đất trống và 01 nhà cấp IV thuộc thửa số 171, có hàng rào bằng gô tạp chắn 02 đầu ngõ. Hội đồng thẩm định và định giá tài sản đã căn cứ vào tài liệu chứng cứ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trong hồ sơ và thực tế xem xét tài sản để đưa ra Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp. Sau đó đã tổng đạt hợp lệ kết quả trên cho các đương sự trong vụ án và không có đương sự nào có khiếu nại hay ý kiến gì khác gửi cho Tòa án. Việc dựng các rào gô trên của bị đơn đã cản trở việc thực hiện quyền chủ sở hữu, ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của các nguyên đơn và yêu cầu của các nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật và được HĐXX chấp nhận ngõ đi tranh chấp là ngõ đi chung vì vậy cần chấp nhận yêu cầu. Buộc bị đơn bà Đỗ Thị N tháo dỡ 2 hàng rào bằng gô tạp dựng trên ngõ đi chung để các đương sự được sử dụng ngõ đi này là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội: Phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Bà N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của các nguyên đơn được Tòa án chấp nhận tuy nhiên được miễn do đã trên 60 tuổi. Các nguyên đơn không phải chịu án phí, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ Điều 26, 35, 227, 228, 244, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 169 Bộ luật Dân sự; Điều 117, 158, 221, 223, 237, 238, 169 BLDS 2015
- Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng.
- Căn cứ 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.

#### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là anh Phạm Văn G, chị Vũ Thúy H đối với bà Đỗ Thị N về việc tranh chấp ngõ đi chung.

2. Xác định ngõ đi có diện tích 33,4 m<sup>2</sup> là thửa đất số 166, tờ bản đồ số 21 tại địa chỉ số H ngách E N, tổ A phường G, quận L, Hà Nội là ngõ đi chung của 03 gia đình gồm gia đình bà Đỗ Thị N, gia đình anh Phạm Văn G, chị Vũ Thúy H và gia đình anh Nguyễn Thư N3, chị Hoàng Thị Minh T1.

3. Buộc bà Đỗ Thị N phải phá dỡ toàn bộ 02 hàng rào gỗ dựng trên ngõ đi chung để trả lại hiện trạng ngõ đi chung.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn G2, chị Vũ Thúy H không yêu cầu Tòa án xem xét đối với phần diện tích 10,7m<sup>2</sup> diện tích của thửa 172, tờ bản đồ số 21 tại địa chỉ số H ngách E N, tổ A phường G, quận L, Hà Nội.

5. Về án phí: Bà Đỗ Thị N được miễn án phí DSST. Hoàn trả anh Phạm Văn G, chị Vũ Thúy H mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Giấy thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000000710278, Giấy thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000000709963 ngày 11/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

**Nơi nhận:**

- TANDTP Hà Nội;
- VKSND q.Long Biên;
- Chi cục THADS q.Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP

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

**Nguyễn Thị Phương Huyền**