

Bản án số: 16/2024/DS - ST  
Ngày: 21 - 8 - 2024  
V/v tranh chấp về ngõ đi chung

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NAM TRỰC, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thịnh.

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thế Bình

Ông Lưu Xuân Tiến

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Hằng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nam Trực.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Trực tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Là - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2023/TLST – DS ngày 16/10/2023 về việc “Tranh chấp về ngõ đi chung”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2024/QĐXXST – ST ngày 06 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Phạm Văn P, sinh năm 1988; Địa chỉ: Xóm M, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn P là ông Phạm Châu P1, sinh năm 1952; Địa chỉ: Xóm M, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

- **Bị đơn:** Ông Phạm Thế Q, sinh năm 1972; Địa chỉ: Xóm M, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Đại diện theo pháp luật là ông **Mai Văn T** – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã **N**, huyện **N**, tỉnh **Nam Định**.

2. Chị **Nguyễn Thị Hồng L**, sinh ngày 19/03/1997; Địa chỉ: **Xóm M, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định**.

Đại diện theo ủy quyền của chị **Nguyễn Thị Hồng L** là ông **Phạm Châu P1**, sinh năm 1952; Địa chỉ: **Xóm M, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định**.

3. Chị **Đỗ Thị Đ**, sinh năm 1973; Địa chỉ: **Xóm M, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định**.

Đại diện theo ủy quyền của chị **Đỗ Thị Đ** là Ông **Phạm Thế Q**, sinh năm 1972; Địa chỉ: **Xóm M, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định**.

4. Bà **Phạm Thị N**, sinh năm 1936; Địa chỉ: **Xóm M, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định**.

5. Bà **Vũ Thị L1** (tên gọi khác là **Nguyễn Thị H**), sinh năm 1946; Địa chỉ: **Xóm M, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định**.

*(Tại phiên tòa có mặt ông **Phạm Châu P1**, ông **Phạm Thế Q**; vắng mặt đại diện **UBND xã N**, chị **Nguyễn Thị Hồng L**, chị **Đỗ Thị Đ** bà **Phạm Thị N** và bà **Vũ Thị L1**)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/8/2023, các tài liệu có trong hồ sơ và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện cho nguyên đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan chị **Nguyễn Thị Hồng L** là ông **Phạm Châu P1** trình bày:

Anh **Phạm Văn P** là con trai thứ 2 của ông, hiện nay vợ chồng anh **Phạm Văn P** đang sử dụng thửa đất 347, tờ bản đồ số 7, **xã N, huyện N tỉnh Nam Định** (viết tắt là thửa đất 347).

Nguồn gốc thửa đất 347 là của ông nhận chuyển nhượng của ông **Phạm Văn K**, sau đó ông tặng cho vợ chồng anh **P**. Năm 2021, **Sở tài nguyên & Môi trường tỉnh N** đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho vợ chồng anh **P**.

Về vị trí thửa đất 347 anh **P** đang sử dụng: Phía Đông giáp đất ông **T1**, phía Bắc giáp đất ông **H1**, phía Nam giáp đất ông **Phạm Văn H2**, phía Tây giáp đất ông **Đoàn Văn Y** và ông **Phạm Thế Q**. Ở phía Bắc có một ngõ đi chung vào thửa đất 347. Ngõ đi chung này hiện nay có 04 hộ đang sử dụng là hộ bà **Vũ Thị L1**, bà **Phạm Thị N**, hộ ông **Phạm Thế Q** và hộ anh **Phạm Văn P**. Năm 2009, gia đình ông **Q** đã xây Cổng, tường sử dụng phần ngõ đi chung tiếp giáp với thửa đất gia đình ông **Q** để sử dụng riêng. Gia đình anh **P** không có lối vào thửa đất 347, ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của gia đình nhà anh **P** tại thửa 347.

Nay anh **P** yêu cầu gia đình ông **Q** tháo dỡ công trình, trả lại ngõ đi chung,

để cho gia đình anh **P** sử dụng thửa đất 347.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông **Phạm Thế Q** trình bày: Gia đình ông đang sử dụng thửa đất 348, diện tích là 215 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 7, **xã N** (viết tắt là thửa 348), có nguồn gốc là của ông cha để lại. Năm 2002, thửa đất trên được **Sở tài nguyên & Môi trường tỉnh N** cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông. Vị trí thửa đất 348: Phía Đông giáp nhà bà **H** và ngõ, phía Tây giáp nhà ông **B**, phía Nam giáp nhà ông **Y** và đất nhà anh **P**, phía Bắc giáp nhà bà **N**. Đất nhà ông sử dụng có một phần giáp với thửa đất gia đình ông **P** sử dụng tại thửa 347. Khi sử dụng thửa đất 348, gia đình ông sử dụng ngõ đi này. Gia đình ông đã sử dụng phần diện tích đất mà gia đình anh **P** cho là đất ngõ đi chung từ nhiều đời các cụ đến bây giờ. Trên bản đồ địa chính 299, **xã N**, không thể hiện ngõ đi vào vườn nhà ông **P**. Ông **P1** mua lại đất vườn tại thửa 347 của ông **Phạm Văn K**, sau đó ông **P1** chuyển nhượng cho anh **P**. Diện tích đất vườn này không có lối đi vào, phải đi nhờ qua đất nhà người khác. Hiện nay phần đất nhà ông giáp đất nhà anh **P**, gia đình ông có xây tường bao vào năm 2008.

Nay ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của gia đình ông.

Đại diện **UBND xã N** trình bày: Thửa đất 347 gia đình anh **P** đang sử dụng trước đây là 01 thửa riêng, không tách ra từ thửa đất nào. Nguồn gốc thửa đất là anh **P** nhận chuyển nhượng từ bố đẻ là ông **P1**. Thửa 347, trước đây không có lối vào, khi sử dụng phải đi nhờ qua đất người khác. Sau này khi thiết lập bản đồ địa chính và cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông **Q** tại thửa 348 thì có dành ra một phần diện tích đất làm ngõ vào đi vào thửa đất 347. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu của các đương sự đảm bảo quyền của người sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định trình bày ý kiến:

+ *Về thủ tục tố tụng*: Việc thu thập các tài liệu có trong hồ sơ vụ án của Thẩm phán và hoạt động tố tụng tại phiên tòa của Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung*: Căn cứ Điều 5; Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 228; Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 171, 203 Luật đất đai 2013; Điều 254 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Phạm Văn P** về tranh chấp và yêu cầu mở lối đi chung.

- Xác định diện tích đất là ngõ đi chung công cộng, do **Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, tỉnh Nam Định** quản lý, có vị trí ranh giới được xác định cụ thể như sau: Phía Bắc giáp phần đất ngõ phía Bắc dài 02 m; phía Nam giáp đất anh **P** tại thửa 347 dài 02 m; phía Tây giáp đất ông **Q** tại thửa 348 dài 10,2 m; phía Đông giáp thửa 342 dài 10,7 m.

- Gia đình ông **Phạm Thế Q** có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất ngõ như đã xác định ở trên. Anh **Phạm Văn P** và chị **Nguyễn Thị Hồng L** phải có trách nhiệm thanh toán cho ông **Phạm Thế Q** số tiền là 16.619.700 đồng.

- Về án phí: Ông **Phạm Thế q** phải nộp án dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Anh **Phạm Văn P** phải nộp án phí giá ngạch là 830.985 đồng.

### **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 tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Anh **Phạm Văn P** khởi kiện yêu cầu gia đình anh **Q** tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại ngõ đi chung cho gia đình anh được sử dụng nên đây là tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Nam Trực thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã **N** vắng mặt nhưng đã có đơn xin giải quyết vắng mặt. Chị **Nguyễn Thị Hồng L** và chị **Đỗ Thị Đ** vắng mặt nhưng có đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa. Theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật dân sự, Tòa án huyện **N** vẫn tiến hành xét xử vắng các đương sự nêu trên.

[2] Nguồn gốc diện tích đất gia đình anh **Phạm Văn P** sử dụng tại thửa 347, tờ bản đồ số 7, xã **N** là của ông **Phạm Châu P1** (bố đẻ anh **P**) nhận chuyển nhượng của ông **Phạm Văn K**, sau đó tặng cho anh **Phạm Văn P**. Năm 2008, gia đình ông **Q** đã xây Cổng và tường ngăn phần diện tích đất ngõ vào thửa đất 347 nên gia đình anh **P** không có lối vào để sử dụng thửa đất 347. Anh **P** yêu cầu gia đình ông **Q** phải dỡ bỏ Cổng, tường ngăn để cho anh **P** sử dụng phần diện tích ngõ này thì thấy rằng: Theo bản đồ địa chính lập năm 1984 và bản đồ 299, xã **N** thì phần diện tích đất ngõ vào thửa 347, nằm trong thửa 2533, tờ bản đồ 04, xã **N** (nay là thửa 348 đang do gia đình ông **Q** sử dụng). Theo bản đồ địa chính lập năm 1995, bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2004 và GCNQSDĐ đã cấp cho gia đình anh **Phạm Thế Q** đối với thửa đất 348 thì diện tích đất này là ngõ đi chung, không thuộc thửa đất 348 gia đình anh **Q** sử dụng. Theo biên bản xác minh ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại UBND xã **N** thể hiện diện tích đất gia đình anh **P** sử dụng tại thửa 347 trước đây không có lối vào và phải đi nhờ qua đất người khác.

Như vậy, quá trình thiết lập bản đồ địa chính năm 1995, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã dành ra một phần đất có nguồn gốc của gia đình ông **Q** làm một phần ngõ đi chung kéo dài đi vào thửa đất 347 đang do gia đình anh **P**

sử dụng. Trên thực tế phần ngõ kéo dài này thể hiện trên bản đồ địa chính, gia đình anh **P** không sử dụng là lối duy nhất vào thửa đất 347.

Trên cơ sở bản đồ địa chính năm 1995 và năm 2004 và GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông **Nguyễn Thế Q1** của **UBND huyện N** ngày 17/12/2002 đối với thửa đất 348, đất dành ra làm một phần ngõ vào thửa 347 là hợp lý và thuận tiện cho người sử dụng đất; Để bảo bảo quyền lợi của người sử dụng đất; căn cứ vào Điều 254 Bộ luật Dân sự nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh **Phạm Văn P** về việc gia đình anh **Q1** phải dỡ bỏ tường ngăn mở ngõ đi chung ở vị trí như bản đồ địa chính 1995 đã xác định để gia đình anh **P** sử dụng thửa đất 347 là phù hợp. Tuy nhiên, xét về nguồn gốc đất ngõ và phần diện tích ngõ này gia đình ông **Q1** có đầu tư đổ bê tông và xây công trình. Thực tế chỉ có gia đình ông **Q1** và gia đình anh **P** sử dụng phần ngõ đi này nên gia đình anh **P** phải thanh toán cho ông **Q1**  $\frac{1}{2}$  giá trị diện tích đất làm ngõ đi chung đang tranh chấp và công trình trên đất ngõ.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 20/3/2024, diện tích đất ngõ đi chung có vị trí như sau: Phía Bắc giáp phần đất ngõ phía Bắc dài 02 m; phía Nam giáp đất anh **P** tại thửa 347 dài 02 m; phía Tây giáp đất ông **Q1** tại thửa 348 dài 10,2 m; phía Đông giáp thửa 342 dài 10,7 m.

Giá trị đất và công trình trên đất là:  $21 \text{ m}^2 \times 1.200.000\text{đ} = 25.200.000\text{đ}$ ; diện tích bê tông  $21 \text{ m}^2 \times 192.000\text{đ} = 4.032.000\text{đ}$ ; tường xây  $2,3\text{m} \times 2\text{m} \times 579.000/\text{m}^2 = 2.663.400\text{đ}$ ; 02 trụ cổng: 1.344.000đ. Tổng là 33.239.400 đ

Gia đình anh **Phạm Văn P** phải thanh toán cho gia đình ông **Q1** số tiền là 16.619.700đ;

[3] Về chi phí tố tụng khác. Do yêu cầu của anh **Phạm Văn P** được chấp nhận một phần nên anh **Phạm Văn P** và ông **Phạm Thế Q** phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 5.867.000đ. Anh **Phạm Văn P** đã nộp số tiền trên nên ông **Phạm Thế Q** phải thanh toán trả cho anh **Phạm Văn P** số tiền là 2.933.500đ ( hai triệu chín trăm ba mươi ba nghìn năm trăm đồng)

[4] Về án phí: Do yêu cầu của anh **Phạm Văn P** được chấp nhận nên ông **Phạm Thế Q** phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Anh **Phạm Văn P** phải nộp án phí giá ngạch đối với số tiền phải bồi thường cho ông **Phạm Thế Q** là  $16.619.700\text{đ} \times 5\% = 830.985.000\text{đ}$

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 5; khoản 2 Điều 26; Điều 147; Điều 228; Điều 157; Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 171, 203 Luật đất đai 2013; Điều 254 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh **Phạm Văn P**.

1.1. Xác định diện tích đất là N1 đi chung công cộng, do Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, tỉnh Nam Định quản lý, có vị trí ranh giới được xác định cụ thể như sau: Phía Bắc giáp phần đất ngõ phía Bắc dài 02 m; phía Nam giáp đất anh P tại thửa 347 dài 02 m; phía Tây giáp đất ông Q tại thửa 348 dài 10,2 m; phía Đông giáp thửa 342 dài 10,7 m.

(Kèm theo bản án là sơ đồ diện tích ngõ đi chung tiếp giáp với thửa đất 348, 342, 347, tờ bản đồ số 07, xã N, huyện N, huyện N, tỉnh Nam Định.)

1.2. Gia đình ông Phạm Thế Q có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất ngõ như đã xác định ở trên. Anh Phạm Văn P và chị Nguyễn Thị Hồng L phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Thế Q số tiền là 16.619.700đ (mười sáu triệu sáu trăm mười chín nghìn bảy trăm nghìn đồng)

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Thế Q phải thanh toán trả cho anh Phạm Văn P số tiền là 2.933.500đ (hai triệu chín trăm ba mươi ba nghìn năm trăm đồng)

3. Về án phí: Ông Phạm Thế Q phải nộp án dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Anh Phạm Văn P phải nộp án phí giá ngạch tài sản là 830.985đ (tám trăm ba mươi nghìn chín trăm tám mươi năm đồng)

4. Về quyền kháng cáo: Anh Phạm Văn P, ông Phạm Thế Q, chị Nguyễn Thị Hồng L, chị Đỗ Thị Đ có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Phạm Thị N, bà Vũ Thị L1 và đại diện Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, tỉnh Nam Định có quyền kháng cáo trong hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, các đương 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nơi nhận**

- Các đương sự;
- VKSND huyện;
- Cơ quan THA;
- TAND tỉnh;
- UBND xã Nam Hùng;
- Lưu

**Nguyễn Văn Thịnh**