

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

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

Bản án số: 90/2024/DS-PT

Ngày 20 -12 -2024

“V/v tranh chấp quyền về lối đi chung”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Tạ Duy Ước.

Các Thẩm phán: Ông Trần Quang Cường.
Ông Bùi Đức Tuấn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Phương Thảo, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:** Bà Vũ Ngọc Quyên, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 12 năm 2024 tại Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp về ngõ đi chung”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DSST ngày 18 tháng 07 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 148/2024/QĐPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Ngô Thị Thảo; địa chỉ: tổ 22, khu 2, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Đinh Thị Ngọc; địa chỉ cư trú: tổ 17, khu 2, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Phạm Văn Lợi là luật sư Công ty Luật TNHH Việt – Trung thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh. Địa chỉ: số 188, đường Hà Lâm, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh. Có mặt.

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

- Anh Ngô Trọng Nhân; địa chỉ cư trú: tổ 17, khu 2, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Ngô Trọng Đạo; địa chỉ cư trú: tổ 17, khu 2, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chị Trần Thị My; địa chỉ thường trú: tổ 12 khu 4 phường Hà Lâm, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ hiện nay: tổ 17, khu 2, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Ngô Thanh Quang, địa chỉ thường trú: tổ 22, khu 2, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Ngô Đình Quyền, địa chỉ: tổ 22, khu 2, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long: ông Nguyễn Tiến Dũng – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long: ông Nông Vũ Thoan, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hạ Long và bà Bùi Thị Duyên, chức vụ: công chức Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hạ Long; Đều vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Ngọc Hoà, chức vụ: Công chức địa chính; Được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 198 ngày 09/7/2024 và cũng là Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường Hà Trung. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đinh Thị Ngọc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, phần trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Khoảng từ năm 1960, bố mẹ của bà Ngô Thị Thảo là ông Ngô Đình Chiêu và bà Hoàng Thị Thịnh đã khai hoang và ở trên diện tích đất tại tổ 27, khu 3, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh nay là tổ 17, khu 2, phường Hà Trung, tỉnh Quảng Ninh. Đến năm 1986, bà Thịnh chết, ông Chiêu vẫn ở trên thửa đất và phân chia thửa đất thành hai phần:

Phần diện tích thứ nhất, nằm ở phía ngoài giáp với đường chính của xóm (bản đồ địa chính năm 2000 thể hiện là thửa số 243, tờ bản đồ địa chính số 30 tại tổ 27, khu 3, phường Hà Trung, tỉnh Quảng Ninh), ông Chiêu chia cho con gái là bà Ngô Thị Tuyết Mai và con trai là ông Ngô Trọng Nghĩa (chồng của bị đơn bà Đinh Thị Ngọc) cùng quản lý. Đến năm 1987 thì bà Mai chết, không có chồng con nên ông Nghĩa được toàn quyền quản lý. Đến năm 1997, ông Nghĩa kết hôn với bà Đinh Thị Ngọc cho đến năm 2009, ông Nghĩa chết, bà Ngọc được quản lý, sử dụng thửa đất

này theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh giữa bà Ngọc và anh Ngô Trọng Nhân, anh Ngô Trọng Đạo (là các con của ông Nghĩa, bà Ngọc).

Phần diện tích thứ hai, nằm phía bên trong không có đường đi chung với xóm (bản đồ địa chính năm 2000 thể hiện là thửa số 104, tờ bản đồ địa chính số 31 tại tổ 27, khu 3, phường Hà Trung, tỉnh Quảng Ninh diện tích 631,7 m²). Khi còn sống ông Chiêu bà Thịnh cùng các con ở trên thửa đất phía trong, đi lối men theo bờ ao giáp thửa đất của ông Nghĩa, bà Ngọc có chiều ngang 3m dài từ thửa 104 ra đến đường đi chính của xóm. Năm 1982, ông Chiêu, bà Thịnh giao thửa đất 104 này cho bà Thảo, ông Bình, ông Khởi quản lý sử dụng, khi cho không viết văn bản mà chỉ nói miệng. Sau khi bà Thịnh chết, ông Khởi chết năm 2001 (ông Khởi có hai người con là anh Ngô Thanh Quang và anh Ngô Đình Quyền, vợ là bà Phạm Hồng Thúy chết năm 2010), ông Bình chết năm 2000 không có vợ con thì bà Thảo là người quản lý sử dụng. Ngày 13/10/2010, bà Thảo và hai người con của ông Khởi làm Văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh, nội dung: bà Thảo được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt $\frac{1}{2}$ thửa đất 104, $\frac{1}{2}$ thửa đất còn lại của anh Quang và anh Quyền được thừa kế của ông nội để lại, giao cho bà Thảo là người giám hộ quản lý, sử dụng, việc giám hộ đã chấm dứt sau khi hai anh Quang, Quyền đủ 18 tuổi.

Năm 2004, sau khi ông Chiêu chết, bà Ngọc đã xây công trình trên lối đi từ thửa 104 ra đường xóm, bà Thảo có ý kiến phản đối vì công trình bịt kín đường đi vào thửa đất 104. Năm 2021, khi bà Ngọc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do việc phải xác định ngõ đi chung cho thửa đất 104 trên thực tế cũng như trên giấy tờ là bắt buộc để được cấp giấy chứng nhận nên bà Ngọc đã trao đổi với bà Thảo việc bà Ngọc tự nguyện cắt một phần đất có vị trí ở phía ngoài giáp với thửa đất của Công ty than Núi Béo – Vinacomin quản lý (cũng chính là lối men theo bờ ao giáp thửa đất của ông Nghĩa, bà Ngọc có chiều ngang 3m dài từ thửa 104 ra đến đường đi chính của xóm) để làm ngõ đi chung. Bà Thảo cũng nhất trí với phương án bà Ngọc đưa ra và ký tên với tư cách là hộ giáp ranh trong sơ đồ nhà đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 2021 của bà Ngọc.

Tuy nhiên sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ngọc vẫn sử dụng các công trình trên lối đi, bịt toàn bộ lối đi ra của thửa đất 104, xung quanh thửa đất 104 không có lối đi nào khác ra ngõ xóm nên việc đi lại bị cản trở, khó khăn. Ủy ban nhân dân phường Hà Trung, thành phố Hạ Long đã tiến hành hoà giải, yêu cầu bà Ngọc sử dụng đúng ranh giới nhưng bà Ngọc không thực hiện. Vì vậy, bà Thảo khởi kiện yêu cầu bà Đình Thị Ngọc phải trả lại ngõ đi chung đang lấn chiếm và tháo dỡ toàn bộ công trình đang quản lý, sử dụng trên ngõ đi chung. Đối với ý kiến của bà Ngọc yêu cầu bồi thường 250.000.000 đồng khi tháo dỡ công trình, bà không đồng ý. Bà Thảo không có tranh chấp gì đối với diện tích phần đất 424,5 m² mà bà Ngọc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để chứng minh yêu cầu khởi kiện có căn cứ, bà Thảo nộp giấy tờ về nguồn gốc, quá trình sử dụng, quản lý thửa đất 104 gồm các biên lai thu thuế nhà đất, Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, trích lục bổ sung hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và kiến trúc quy hoạch Việt Nam đo vẽ tháng 06/2022 đối với thửa đất 104.

Bị đơn bà Đinh Thị Ngọc có lời khai như sau:

Khoảng từ năm 1960, bố mẹ chồng của bà là ông Ngô Đình Chiêu và bà Hoàng Thị Thinh đã khai hoang và ở trên diện tích đất tại tổ 27, khu 3, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh nay là tổ 17, khu 2, phường Hà Trung, tỉnh Quảng Ninh. Khi chưa tách làm hai thửa 104 và 58 thì ông Chiêu ở nhà cấp 4 trên thửa đất 104, khi đó không quy định lối đi nào cụ thể từ thửa 104 ra đường xóm, ông Chiêu đi nhiều lối, nhưng ông hay đi lối men bờ ao cạnh nhà của anh Ngô Trọng Đạo mà đến năm 2004 bà xây để anh Đạo ở. Đến năm 1993, bà về ở với ông Ngô Trọng Nghĩa trên ngôi nhà cấp 4 thửa đất 58. Năm 1994, ông Chiêu viết tay Giấy cho con nhà đất có nội dung ông cho con trai Ngô Trọng Nghĩa mảnh đất mà gia đình khai hoang từ năm 1960 cùng căn nhà để ở, sinh hoạt. Vợ chồng bà Ngọc ở ổn định và nộp thuế đối với nhà nước. Đến năm 2000, ông Chiêu chuyển sang ở với vợ chồng bà do ngôi nhà trên thửa đất 104 bị sập, khi đó thửa đất được tách làm hai: một thửa 104 do ông Chiêu quản lý, một thửa 58 do vợ chồng bà quản lý. Năm 2009 ông Nghĩa chết, bà Ngọc được quản lý, sử dụng thửa đất 58 này theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 30/11/2010 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh giữa bà Ngọc và các con trai bà là anh Ngô Trọng Nhân, anh Ngô Trọng Đạo. Đến năm 2021, bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 58 và được UBND thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH66008 ngày 22/10/2021 với diện tích 424,5 m². Trong quá trình làm thủ tục cấp giấy, bà Ngọc đã cắt một phần diện tích đất ra để làm ngõ đi chung nhưng bà Thảo kiên quyết không sử dụng phần ngõ đi này mà lại yêu cầu bà phải tách thêm phần diện tích khác đồng thời phá dỡ các công trình mà bà xây dựng từ năm 2004, các con cháu sinh sống ổn định đến nay.

Ngày 18/08/2023, bà có Đơn phản tố yêu cầu: thứ nhất, giữ nguyên hiện trạng thửa đất 58 từ bản đồ số 32; thứ hai, tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 13/10/2010 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh vô hiệu; thứ ba, phân chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với thửa đất số 104 cho các thừa kế gồm bà và hai con trai anh Nhân, anh Đạo. Ngày 05/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long ban hành Thông báo trả lại Đơn phản tố. Ngày 26/9/2023, bà Ngọc có Đơn đề nghị rút hồ sơ phản tố.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý, lý do bà cho rằng theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của bà năm 2000 do UBND phường Hà Trung cấp và theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 104 từ bản đồ số 31 do địa chính thành phố Hạ long cấp ngày 10/10/2000 không thể hiện phần ngõ đi này, toàn

bộ diện tích thửa đất bà sử dụng và được ghi nhận ở các tài liệu này là 483,3 m² bao gồm cả phần diện tích đang tranh chấp. Tại Biên bản làm việc, Biên bản lấy lời khai, Biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự, bà Ngọc thay đổi ý kiến cho rằng vị trí mở ngõ đi chung như thể hiện trên giấy chứng nhận là phù hợp, phần đất bà đã bán cho bà Ngô Thị Liên (tức Nắng) ở phía nhà bếp nên không thể mở ngõ đi được ở phần này, bà đồng ý trả lại ngõ đi, tháo dỡ công trình trên đất với điều kiện bà Thảo phải bồi thường cho bà 250.000.000đ, còn đối với thửa đất 104, bà Thảo đang quản lý do được hưởng thừa kế bà không có ý kiến gì. Tại Biên bản làm việc ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Long, bà trình bày toàn bộ công trình xây dựng năm 2004 đã bị UBND phường Hà Trung xử phạt hành chính do xây dựng trái phép.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà Thảo không có căn cứ, bà Ngọc cung cấp Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 30 tháng 06 năm 2000, Hồ sơ kỹ thuật thửa đất đối với thửa đất 243 tờ bản đồ 30 địa chính năm 2000, Giấy cho con nhà đất viết tay của ông Chiêu, Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 30/11/2010, Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 299/QĐ-XPHC ngày 20/12/2004 của UBND phường Hà Trung “*V/v xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai và hoạt động xây dựng của gia đình ông Ngô Trọng Nghĩa tổ 27 khu 3 phường Hà Trung*”.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh Ngô Đình Quyền (đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của anh Ngô Thanh Quang) trình bày:

Anh Quyền và anh Quang là cháu nội của ông Ngô Đình Chiêu và bà Hoàng Thị Thịnh. Anh Quyền, anh Quang mồ côi bố mẹ từ bé và được đưa vào trại trẻ mồ côi. Đến năm lớp 5 thì hai anh được bác là bà Thảo nuôi đến khi trưởng thành nhưng đến nay hai anh cũng không có nhà cửa để ở. Khi ông Chiêu chết, hai anh được hưởng di sản thừa kế là $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất số 104, tờ bản đồ số 31 tại tổ 27, khu 3 (nay là tổ 17, khu 2), phường Hà Trung, thành phố Hà Long nhưng thửa đất hiện nay không có lối đi ra vì thím dâu của hai anh là bà Đình Thị Ngọc đã xây nhà bịt lối đi. Anh Quyền, anh Quang đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thảo.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh - Ngô Trọng Nhân và anh Ngô Trọng Đạo cùng quan điểm trình bày:

Hai anh là con đẻ của ông Ngô Trọng Nghĩa và bà Đình Thị Ngọc. Sau khi ông Nghĩa chết thì anh Nhân và anh Đạo đã thống nhất giao cho mẹ đẻ là bà Đình Thị Ngọc toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 243 (nay là thửa 58). Theo tờ bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên đã có ngõ đi chung. Phần đất mà gia đình anh đang có công trình dựng tạm trước đây thuộc quyền quản lý của gia đình anh nhưng sau đó khi cấp giấy chứng nhận phần này nằm trong quy hoạch của nhà nước nhưng đến nay dự án chưa được triển khai nên gia đình vẫn sử dụng, khi nhà nước có yêu cầu thì gia đình anh sẽ trả lại. Việc bà Thảo yêu cầu mở

đường vào giữa nhà là không có căn cứ. Anh Nhân, Đạo không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

Tại biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - chị Trần Thị My (vợ anh Đạo) trình bày:

Căn nhà vợ chồng chị đang ở do mẹ chồng chị là bà Đinh Thị Ngọc xây dựng trước khi vợ chồng chị kết hôn, sau này có sửa sang thêm. Mặc dù, vợ chồng chị cần nhà để ở nhưng theo quy định của pháp luật phải tháo dỡ thì chị My cũng đồng ý như quan điểm của bà Ngọc, bà Thảo phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Ngọc số tiền 250.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Hạ Long trình bày:

Về quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quy hoạch phân khu 1 của thành phố Hạ Long được phê duyệt tại Quyết định số 3330/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 và theo quy hoạch sử dụng đất thành phố Hạ Long (2021- 2030) được phê duyệt tại QĐ số 819/QĐ-UBND ngày 17/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh: trong đó, diện tích 372,8 m² được quy hoạch là nhóm nhà ở mới, diện tích 51.7 m² được quy hoạch là đất giao thông.

Sau khi thụ lý hồ sơ xin cấp giấy của bà Đinh Thị Ngọc, UBND thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN CH 66008 tại thửa đất số 58 tờ bản đồ 32, với diện tích 424,5 m² trong đó đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 224,5 m² là đúng quy định pháp luật.

Việc bà Ngọc đã tự nguyện cắt một phần diện tích để làm ngõ đi vào thửa đất số 104 tờ bản đồ địa chính số 31 của bà Ngô Thị Thảo đã được bà Ngọc là chủ sử dụng đất, các hộ giáp ranh là bà Ngô Thị Thảo, Hoàng Thị Phương Thủy, UBND phường Hà Trung và Văn phòng Đăng ký QSD đất ký xác nhận tại Sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của UBND thành phố Hạ Long không đồng ý với quan điểm của bị đơn cho rằng bị đơn tự nguyện cắt một phần đất ra để làm ngõ đi chung nhưng bà Thảo không đi, qua xem xét Ủy ban thành phố thấy rằng vị trí này của thửa 68 thuộc quản lý nhà nước.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường Hà Trung trình bày:

Căn cứ vào hồ sơ liên quan thấy rằng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ngọc đã đồng thuận, nhất trí cắt bỏ một phần đất trong bản đồ địa chính (phần đất giáp bờ moong) để làm ngõ đi vào thửa đất của hộ bà Thảo. Bà Ngọc và bà Thảo cùng nhất trí, ký vào biên bản thực địa. Do đó, bà Ngọc phải thực hiện theo như cam kết, trả lại ngõ đi chung.

Đối với việc bà Ngọc xuất trình Quyết định xử phạt hành chính số 199 ngày 20/12/2004, Ủy ban nhân dân phường Hà Trung đã rà soát, kiểm tra nhưng không tìm thấy hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính theo quyết định mà bà Ngọc cung cấp.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm đại diện ủy quyền của UBND phường Hà Trung trình bày theo quyết định xử phạt vi phạm hành chính mà bị đơn cung cấp, Ủy ban nhân dân phường Hà Trung đã rà soát nhưng không tìm thấy hồ sơ xử phạt hoặc bất kỳ tài liệu nào liên quan, sau 20 năm hiện trạng thay đổi, người dân xây dựng có thể coi nói thêm nên không thể xác định được công trình xây dựng trên ngõ đi chung có phải là công trình bị xử phạt trước đây hay không. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào thực tế để giải quyết công trình vi phạm. Đối với ngõ đi chung đang có tranh chấp nằm ngoài diện tích mà bà Ngọc được cấp quyền sử dụng riêng, đây là phần đường công cộng thuộc diện quản lý của địa phương, mọi người dân trong đó có gia đình bà Thảo có quyền sử dụng.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Năng (tức bà Liên) trình bày:

Ngày 01-12- 2016, bà Năng và Đinh Thị Ngọc có thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán diện tích đất là 93m² thuộc thửa đất số 58 giáp với phía đất nhà bà Phương. Tại thời điểm mua bán, đất không có tranh chấp. Nay bà Năng được biết bà Ngọc và bà Thảo hộ giáp ranh có tranh chấp ngõ đi chung, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp của mình, bà Năng đề nghị Tòa án bổ sung tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung, bà Năng thấy rằng ngõ đi chung mà bà Thảo và bà Ngọc đang tranh chấp không liên quan đến diện tích đất mà bà Năng đã đặt cọc mua bán. Bà Năng có quan điểm vấn đề ngõ đi chung do bà Ngọc và bà Thảo tự giải quyết, bà Năng đề nghị xin rút tư cách tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Công ty cổ phần than Núi Béo – Vinacomin trình bày:

Sau khi rà soát Công ty than Núi Béo xác định theo sơ đồ địa chính năm 2017 thì giáp với thửa 243 của bà Ngọc là thửa 68 thuộc quyền quản lý của Công ty than Núi Béo nhưng trên thực tế hiện nay do Nhà nước quản lý, Công ty không quản lý thửa đất này, không liên quan đến vụ án. Vì vậy, Công ty than Núi Béo đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2023 và tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 06/12/2023 (kèm theo sơ đồ hiện trạng) thể hiện:

- Đối với ngõ đi chung vào thửa đất 104:

+ Về vị trí của ngõ đi chung: phía Bắc giáp thửa đất 104, do bà Thảo đang quản lý, sử dụng; phía Đông giáp với thửa đất 58 của bà Ngọc; phía Nam giáp đường đi

chung khu dân cư; phía Tây giáp với thửa đất số 68 (tại sơ đồ địa chính năm 2017 xác định thửa đất do Vinacomin quản lý nhưng nay thuộc nhà nước quản lý).

+ Về diện tích ngõ đi chung: ngõ đi chung có diện tích là 58,8m² được giới hạn bởi các điểm S (1,20, 27,30,15,16,17,18,24,19,1) theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng.

+ Về hiện trạng ngõ đi chung: nằm trên ngõ đi chung có phần công trình nhà của bà Đinh Thị Ngọc, do anh Ngô Trọng Đạo đang quản lý, ký hiệu g1, diện tích 15m² được giới hạn bởi các điểm S (24,25,26,27,30,31,16,17,18,24) và có phần mái tôn của bà Ngọc ký hiệu S (27,26,25,24,19,35,36,27), có diện tích 16m² theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng.

- Đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 31 tại tổ 17, khu 2, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà Ngô Thị Thảo đang quản lý.

+ Về vị trí thửa đất: phía Bắc giáp thửa đất nhà bà Lái; phía đông giáp thửa đất nhà bà Phương; phía Nam giáp thửa đất 58 của bà Ngọc; phía Tây giáp với thửa đất số 68 (tại sơ đồ địa chính năm 2017 xác định thửa đất do Vinacomin quản lý nhưng nay thuộc nhà nước quản lý).

Đại diện khu dân cư và các hộ dân sống lâu năm là ông Chu Minh Thúc, bà Nguyễn Thị Mỹ, bà Bùi Thị Thanh xác định trước đây khi ông Chiêu còn sống và ở trên căn nhà tại thửa đất 104, ông Chiêu vẫn có lối đi ngang qua hiện nay là khu vực cổng nhà bà Ngọc. Ông bà xác định thửa đất 104 do bà Thảo quản lý hiện tại không có lối đi ra bên ngoài, bị các thửa đất xung quanh vây bọc.

Tại Biên bản định giá ngày 06/12/2023, Hội đồng định giá xác định:

Về quyền sử dụng diện tích đất 58,8m² là đất ngõ đi chung nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 66008 do UBND thành phố Hạ Long cấp cho bà Đinh Thị Ngọc) nên không đủ cơ sở để định giá quyền sử dụng đất.

Đối với 01 tài sản là nhà cấp 4, một tầng, xây gạch đỏ, lợp mái tôn có công trình phụ trợ liền kề, Hội đồng định giá đã kết luận không đủ cơ sở để định giá.

Với nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 32/2024/DSST ngày 18/07/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Thảo.

- Buộc bị đơn bà Đinh Thị Ngọc phải trả lại ngõ đi chung có diện tích là 58,8m², được giới hạn bởi các điểm S (1,20,36,27,30,15,16,17,18,24,19,1); vị trí: phía Bắc giáp thửa đất 104, phía Đông giáp với thửa đất 58, phía Nam giáp đường đi chung khu dân cư, phía Tây giáp với thửa đất số 68 tại tổ 17, khu 2, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Ủy ban nhân dân phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh có trách nhiệm quản lý ngõ đi chung tại địa phương theo thẩm quyền.

- Buộc bị đơn bà Đinh Thị Ngọc, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ngô Trọng Đạo và chị Trần Thị My phải tháo dỡ phần công trình xây dựng nằm trong ngõ đi chung, ký hiệu g1(2), có diện tích là 15m² được giới hạn bởi các điểm S (24,25,26,27,30,31,16,17,18,24) và phần mái tôn nằm trong ngõ đi chung, có diện tích 16m² được giới hạn bởi các điểm S (27,26,25,24,19,35,36,27).

(Vị trí, kích thước ngõ đi chung và công trình phải tháo dỡ trên ngõ đi chung được thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo Bản án)

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/07/2024 bị đơn là bà Đinh Thị Ngọc có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Thực hiện Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh số 20/2024/QĐ-UTTA ngày 27/11/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long thu thập lời khai của những người sau:

- Bà Đinh Thị Ngọc trình bày: khi vợ chồng ông bà bắt đầu sinh sống trên thửa đất (năm 1993) thì diện tích đất 58.8 m² vẫn để là bãi đất trống, đến năm 2004 thì bà mới xây khu công trình phụ trợ bằng tường gạch, mái tôn. Diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thời điểm đó khi xây dựng gia đình bà đã bị xử phạt hành chính, yêu cầu tháo dỡ. Quyết định xử phạt bà đã gửi cho Tòa án. Bà cũng nêu tại buổi xem xét thẩm định, bà đã chỉ ra phần diện tích đất mà bà tự nguyện cắt ra để làm ngõ đi nhưng bà Thảo không đi tuy nhiên lại thuộc thửa 68 của nhà nước.

- Thứ hai, ông Nguyễn Đình Thi là kỹ thuật viên của Công ty cổ phần đo đạc bản đồ kiến trúc quy hoạch Việt Nam xác nhận: theo BĐ ĐC năm 2000 thì thửa đất số 243 do bà Ngọc quản lý được giới hạn bởi các điểm 1,20,34,12,13,33,14,15,16,17,18,24,19,1 có diện tích 483,3 m², việc viết BĐ ĐC năm 2003 tại Sơ đồ thẩm định là nhầm lẫn mà phải là BĐ ĐC 2000. Tại Buổi xem xét thẩm định bổ sung, những hộ dân sống lâu năm, bà Mỹ, bà Thanh cho biết khi còn sống ông Chiều thường đi qua khu vực cổng chính vào nhà bà Ngọc bây giờ để sinh hoạt (tại bản đồ khảo sát tên ký hiệu “trụ công”) tuy nhiên không ai chỉ được ranh giới, mốc giới, diện tích, vị trí cụ thể. Bà Ngọc cũng không xác định được vị trí, ranh giới, mốc giới mà bà trình bày đã tự nguyện cắt ra để đi vào thửa 104 nhưng bà Thảo không đi. Sau khi có kết quả đo vẽ xác định phần đất đã cắt mà bà Ngọc chỉ ra này nằm trong thửa 68 do Nhà nước quản lý.

- Tại Công văn số 944/UBND ngày 19/12/2024 của UBND phường Hà Trung: “Do không tìm thấy hồ sơ tài liệu liên quan đến việc xử phạt vi phạm hành chính, nên không có căn cứ để xác định QĐ xử phạt vi phạm hành chính số 199 ngày 20/12/2004 xử phạt đối với công trình nào trên thửa đất số 58 tờ bản đồ số 32”

Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn đồng ý tháo dỡ công trình trên ngõ đi, trả lại diện tích 58,8 m² ngõ đi nhưng với điều kiện nguyên đơn phải bồi thường cho bà số tiền 250.000.000đồng; nguyên đơn bà Ngô Thị Thảo giữ nguyên yêu cầu khởi kiện,

không đồng ý bồi thường. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đồng ý với ý kiến của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc; Các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: ghi nhận thỏa thuận của các đương sự về việc bị đơn trả lại diện tích 58,8 m² ngõ đi, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ngọc, hủy một phần bản án, đình chỉ đối với phần buộc bị đơn bà Đinh Thị Ngọc, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ngô Trọng Đạo và chị Trần Thị My phải tháo dỡ phần công trình xây dựng nằm trong ngõ đi chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn – bà Đinh Thị Ngọc thực hiện trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại quyền sử dụng ngõ đi chung tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về đất đai. Vì vậy, căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị Ngọc, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị Ngọc (Trích biên bản xét duyệt hồ sơ xin cấp GCN QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, các Biên lai thu thuế từ năm 1992), Giấy cho con nhà đất viết tay của ông Ngô Đình Chiêu ngày 1/4/1994, hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2000, lời khai của những người dân sống xung quanh, lời trình bày của các đương sự được các bên còn lại thừa nhận, về nguồn gốc thửa đất tại tổ 27, khu 3, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh nay là tổ 17, khu 2, phường Hà Trung, tỉnh Quảng Ninh do ông Ngô Đình Chiêu và vợ là bà Hoàng Thị Thịnh (bố mẹ đẻ của bà Ngô Thị Thảo) khai hoang từ năm 1960.

Đến năm 1986, bà Thịnh chết, ông Chiêu vẫn ở trên thửa đất và phân chia thửa đất thành hai phần:

Phần diện tích thứ nhất, nằm ở phía ngoài giáp với đường chính của xóm (bản đồ địa chính năm 2000 thể hiện là thửa số 243, tờ bản đồ địa chính số 30 diện tích 483,3 m²), ông Chiêu chia cho con gái là bà Ngô Thị Tuyết Mai và con trai là ông Ngô Trọng Nghĩa (chồng của bị đơn bà Đinh Thị Ngọc) cùng quản lý. Đến năm 1987 thì bà Mai chết, không có chồng con nên ông Nghĩa được toàn quyền quản lý. Đến năm 1997, ông Nghĩa kết hôn với bà Đinh Thị Ngọc cho đến năm 2009, ông Nghĩa

chết, bà Ngọc được quản lý, sử dụng thửa đất này theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh giữa bà Ngọc và anh Nhân, Đạo (là các con của ông Nghĩa, bà Ngọc).

Phần diện tích thứ hai, nằm phía bên trong không có đường đi ra ngõ xóm (bản đồ địa chính năm 2000 thể hiện là thửa số 104, tờ bản đồ địa chính số 31 diện tích 631,7 m²). Năm 1982, ông Chiêu, bà Thịnh giao thửa đất 104 này cho bà Thảo, ông Bình, ông Khởi quản lý sử dụng, khi cho không viết văn bản mà chỉ nói miệng. Sau khi bà Thịnh, ông Khởi, ông Bình chết thì bà Thảo là người quản lý sử dụng. Ngày 13/10/2010, bà Thảo và hai người con của ông Khởi làm Văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh, nội dung: bà Thảo được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt $\frac{1}{2}$ thửa đất 104, $\frac{1}{2}$ thửa đất còn lại của anh Ngô Thanh Quang và anh Ngô Đình Quyền được thừa kế của ông nội để lại, giao cho bà Thảo là người giám hộ quản lý, sử dụng, việc giám hộ đã chấm dứt sau khi hai anh Quang, Quyền đủ 18 tuổi.

Như vậy từ khi tách thửa, làm thủ tục phân chia di sản, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ở giai đoạn xét xử sơ thẩm vụ án đến thời điểm hiện nay, các bên không có tranh chấp gì về người quản lý, sử dụng các thửa đất, bà Ngọc không tranh chấp đối với diện tích 631,7 m² của thửa số 104, tờ bản đồ địa chính số 31 mà bà Thảo, các anh Quang, Quyền đang quản lý sử dụng; bà Thảo cũng không tranh chấp đối với diện tích 424,5 m² bà Ngọc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 58 tờ bản đồ số 32.

Đối với diện tích 58,8 m² (theo sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2023 và tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long được các bên xác nhận đang tranh chấp làm ngõ đi, có nguồn gốc, quá trình sử dụng như sau:

UBND phường Hà Trung xác nhận không lưu giữ các giấy tờ liên quan đến thửa đất ban đầu và khi tách làm hai thửa. Tuy nhiên căn cứ vào Hồ sơ kỹ thuật thửa đất 243 tờ bản đồ 30 năm 2000, tên chủ sử dụng: Ngô Trọng Nghĩa, diện tích 483,3 m² thì vợ chồng ông Nghĩa, bà Ngọc quản lý, sử dụng bao gồm cả diện tích đang tranh chấp ngõ đi (58,8m²) và diện tích 424,5 m² (được cấp GCNQSD đất).

Khi chưa tách làm hai thửa 104 và 58 thì ông Chiêu ở nhà cấp 4 trên thửa đất 104, bà Ngọc trình bày khi đó không quy định lối đi nào cụ thể từ thửa 104 ra đường xóm, ông Chiêu đi nhiều lối. Bà Thảo xác định cho đến năm 2003 khi ông Chiêu còn sống thì lối đi là vòng qua bụi tre (nay là vị trí nhà của anh Ngô Trọng Đạo ở) giáp với moong nước. Bà Bùi Thị Thanh, Nguyễn Thị Mỹ là những người dân sống xung quanh cho rằng lối đi là hiện trạng qua cổng vào nhà bà Ngọc hiện nay. Như vậy cho đến thời điểm trước năm 2003 khi ông Chiêu còn sống thì căn cứ vào lời khai, các tài liệu thu thập không đủ căn cứ xác định lối đi từ thửa 104 ra đường xóm chính có vị trí, ranh giới cụ thể là như nào.

Năm 2004, tại vị trí tranh chấp bà Ngọc xây dựng công trình nhà cấp 4 theo Bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất khi xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 06/12/2023 của Tòa án ký hiệu g1(2) và mái tôn. Một phần nhà g1(2) nằm trong

phần đất đang tranh chấp có diện tích 15m² được giới hạn bởi các điểm S (24,25,26,27,30,31,16,17,18,24) và có phần mái tôn của bà Ngọc ký hiệu S (27,26,25,24,19,35,36,27), với diện tích 16m².

Bà Ngọc nộp cho Tòa án Quyết định xử phạt hành chính số 199 ngày 20/12/2004 kèm Biên lai thu tiền phạt. Nội dung QĐ 199/QĐ-XPHC: “*xử phạt vi phạm đối với ông Ngô Trọng Nghĩa, địa điểm vi phạm: tổ 27, khu 3, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long. Lý do: đã xây dựng cấp 4 nhà tạm) vi phạm quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Các biện pháp khắc phục hậu quả: Đình chỉ xây dựng; Áp dụng điểm b khoản 4 điều 6 Nghị định 126/2004/NĐ-CP ngày 26/5/2004 của Chính phủ buộc ông Ngô Trọng Nghĩa phải khôi phục lại tình trạng ban đầu đã bị thay đổi do vi phạm hành chính gây ra.*”. Trong quá trình giải quyết vụ án, Bà Ngọc trình bày Quyết định xử phạt hành chính này là đối với công trình xây dựng năm 2004 trên diện tích tranh chấp ngõ đi và bà đã nộp tiền phạt. Về phía Ủy ban nhân dân phường Hà Trung trình bày Ủy ban không tìm thấy hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính liên quan đến Quyết định 199/QĐ-XPHC ngày 20 tháng 12 năm 2004, nên không khẳng định được công trình bị xử phạt theo quyết định này là công trình nào trên thửa đất. Tuy nhiên thấy rằng: Ngôi nhà g1(1) và công trình phụ p nằm trong phần đất được cấp giấy chứng nhận, theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo địa chính năm 2000 có thể hiện tồn tại ngôi nhà g1 này, ngoài ra không có công trình nhà nào khác và bà Ngọc khai nhà g1 do vợ chồng bà xây dựng từ năm 1993. Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 13 tháng 12 năm 2024, bà Ngọc khẳng định bà và ông Nghĩa không còn thửa đất nào khác ngoài thửa đất tại tổ 17 khu 2 phường Hà Trung. Như vậy, có thể khẳng định Quyết định 199/QĐ-XPHC ngày 20 tháng 12 năm 2004 xử phạt đối với công trình mà bà Ngọc xây dựng từ năm 2004 mà hiện nay vẫn đang tồn tại một phần trên phần đất tranh chấp ngõ đi.

Tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất năm 2017 đối với thửa đất 58 của bà Đinh Thị Ngọc, diện tích 496,9 m², như vậy hiện trạng sử dụng năm 2017 bao gồm cả phần đất ngõ đi đang tranh chấp.

Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngọc, có các tài liệu sau: Trích lục Sơ đồ vị trí thửa đất ghép quy hoạch phân khu 1, Trích lục bản đồ địa chính thể hiện:

Theo Quy hoạch phân khu 1 của thành phố Hạ Long được phê duyệt tại Quyết định số 3330/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh và Theo quy hoạch sử dụng đất thành phố Hạ Long (2021- 2030) được phê duyệt tại QĐ số 819/QĐ-UBND ngày 17/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh: Trong đó, diện tích 372,8 m² được quy hoạch là nhóm nhà ở mới, diện tích 51.7 m² được quy hoạch là đất giao thông. Phần diện tích 51,7 m² nằm trong diện tích được cấp giấy chứng nhận, phía bên ngoài giáp với phần đất đang tranh chấp ngõ đi.

Ngoài ra theo Sơ đồ nhà đất xin cấp quyền sử dụng đất năm 2021, thể hiện tổng diện tích cấp GCN là 424,5 m², phần đất giáp diện tích 424,5 m² ghi là ngõ đi có chữ ký xác nhận của người sử dụng đất xin cấp GCNQSD đất là bà Đinh Thị Ngọc,

hộ giáp ranh trong đó có bà Ngô Thị Thảo, xác nhận của UBND phường và Văn phòng đăng ký QSD đất. Các tài liệu về nghĩa vụ tài chính, lệ phí trước bạ mà bà Ngọc nộp cũng chỉ với 424,5 m². Như vậy căn cứ vào các tài liệu này, thấy rằng khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa 58, bà Ngọc đã tự ý thức cắt phần diện tích 58,8 m² giáp với thửa đất được cấp giấy chứng nhận để làm ngõ đi công cộng, xác lập quyền lối đi từ thửa 104 đối với bà Thảo, điều này phù hợp với cả ý kiến của UBND phường Hà Trung, UBND thành phố Hạ Long, ý kiến của những người sống xung quanh xác nhận thửa đất 104 hiện tại không có lối đi ra bên ngoài, bị các thửa đất xung quanh vây bọc, phù hợp với ý kiến của bà Ngọc ở cấp sơ thẩm cho rằng vị trí mở ngõ đi chung như thể hiện trên giấy chứng nhận là phù hợp, phần đất bà đã bán cho bà Ngô Thị Liên (Năng) ở phía nhà bếp nên không thể mở ngõ đi được ở phần này.

Dựa vào phân tích trên và căn cứ khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015 quy định quyền về lối đi qua: *“1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.*

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi”.

Như vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Thảo về việc bị đơn bà Đinh Thị Ngọc phải trả lại ngõ đi chung vào thửa đất 104 tại tổ 17, khu 2, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (vị trí, diện tích ngõ đi chung được thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng của Tòa án sơ thẩm).

Đối với yêu cầu buộc bị đơn bà Ngọc và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng anh Ngô Trọng Đạo, chị Trần Thị My phải tháo dỡ toàn bộ công trình đang quản lý, sử dụng trên ngõ đi chung. Từ phân tích trên thấy rằng Quyết định 199/QĐ-XPHC ngày 20/12/2004 xử phạt đối với công trình mà bà Ngọc xây dựng từ năm 2004 mà hiện nay vẫn đang tồn tại một phần trên phần đất tranh chấp ngõ đi. Biện pháp khắc phục hậu quả trong Quyết định 199 là: *“Đình chỉ xây dựng; Áp dụng điểm b khoản 4 điều 6 Nghị định 126/2004/NĐ-CP ngày 26/5/2004 của Chính phủ buộc ông Ngô Trọng Nghĩa phải khôi phục lại tình trạng ban đầu đã bị thay đổi do vi phạm hành chính gây ra”*. Theo Điều 69 Pháp lệnh số 44/2002/PL-UBTVQH10 ngày 02/7/2002 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc xử lý vi phạm hành chính quy định Thời hiệu thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính như sau: *“Thời hiệu thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính là một năm, kể từ ngày ra quyết định xử phạt; quá thời hạn này mà quyết định đó không được thi hành thì không thi hành quyết định xử phạt nữa nhưng vẫn áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả được ghi trong quyết định”*. Như vậy biện pháp khắc phục hậu quả khôi phục lại tình trạng ban đầu đã được UBND phường Hà Trung giải quyết và có hiệu

lực cho tới thời điểm hiện tại nên bị đơn phải có trách nhiệm thi hành quyết định xử lý vi phạm hành chính, UBND phường có trách nhiệm thi hành quyết định xử lý vi phạm hành chính theo quy định. Tuy nhiên Bản án sơ thẩm tuyên: “*Buộc bị đơn bà Đinh Thị Ngọc, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ngô Trọng Đạo và chị Trần Thị My phải tháo dỡ phần công trình xây dựng nằm trong ngõ đi chung, ký hiệu g1(2), có diện tích là 15m² được giới hạn bởi các điểm S (24,25,26,27,30,31,16,17,18,24) và phần mái tôn nằm trong ngõ đi chung, có diện tích 16m² được giới hạn bởi các điểm S (27,26,25,24,19,35,36,27)*”. Căn cứ khoản 1 Điều 192, Điều 217, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thấy cần hủy một phần Bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu buộc bị đơn bà Ngọc và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng anh Ngô Trọng Đạo, chị Trần Thị My phải tháo dỡ toàn bộ công trình đang quản lý, sử dụng trên ngõ đi chung.

Do vậy về việc bị đơn đề nghị nguyên đơn phải bồi thường số tiền 250.000.000 đồng khi tháo dỡ công trình để mở ngõ đi chung không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên xét thấy cần hủy một phần Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc bị đơn bà Đinh Thị Ngọc phải trả lại ngõ đi chung có diện tích là 58,8m², được giới hạn bởi các điểm S (1,20,36,27,30,15,16,17,18,24,19,1); vị trí: phía Bắc giáp thửa đất 104, phía Đông giáp với thửa đất 58, phía Nam giáp đường đi chung khu dân cư, phía Tây giáp với thửa đất số 68 tại tổ 17, khu 2, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, hủy một phần Bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu bị đơn bà Ngọc và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng anh Ngô Trọng Đạo, chị Trần Thị My phải tháo dỡ toàn bộ công trình đang quản lý, sử dụng trên ngõ đi chung. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hà Trung và Ủy ban nhân dân phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật.

[3]. Về chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện chịu tiền chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.800.000đ (chín triệu tám trăm nghìn đồng). Số tiền này được đối trừ vào 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí nguyên đơn đã nộp. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng còn thừa là 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo quy định tại khoản 2 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nhận đủ 200.000 đ (hai trăm nghìn đồng) theo Biên bản thanh toán chi phí tố tụng ngày 19/07/2024.

[4] Về án phí dân sự: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện, bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Vợ chồng anh Đạo và chị My là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị Ngọc.

Hủy và đình chỉ một phần Bản án sơ thẩm số 32/2024/DSST ngày 18/07/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 158, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 254 Bộ luật Dân sự; Điều 23, Điều 170 Luật đất đai; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Điều 26, Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thảo về việc tranh chấp ngõ đi và tháo dỡ tài sản trên đất đối với bà Đinh Thị Ngọc.

2. Bà Đinh Thị Ngọc phải có trách nhiệm trả lại diện tích đất ngõ đi có diện tích là 58,8m², được giới hạn bởi các điểm S (1,20,36,27,30,15,16,17,18,24,19,1); vị trí: phía Bắc giáp thửa đất 104, phía Đông giáp với thửa đất 58, phía Nam giáp đường đi chung khu dân cư, phía Tây giáp với thửa đất số 68 tại tổ 17, khu 2, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh để đảm bảo quyền có lối đi cho thửa đất số 104, tờ bản đồ địa chính số 31 bản đồ địa chính năm 2000 tại tổ 17, khu 2, phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do bà Ngô Thị Thảo quản lý, sử dụng.

(Vị trí, kích thước ngõ đi được thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo Bản án sơ thẩm)

3. Hủy một phần Bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu bị đơn bà Ngọc và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng anh Ngô Trọng Đạo, chị Trần Thị My phải tháo dỡ toàn bộ công trình đang quản lý, sử dụng trên ngõ đi chung.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hà Trung và Ủy ban nhân dân phường Hà Trung, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc thi hành Quyết định xử phạt hành chính và quản lý đất đai theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện chịu tiền chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.800.000đ (chín triệu tám trăm nghìn đồng). Số tiền này được đối trừ vào 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí nguyên đơn đã nộp. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng còn thừa là 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo quy định tại khoản 2 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nhận đủ 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên bản thanh toán chi phí tố tụng ngày 19/07/2024.

4. Về án phí:

Bị đơn bà Đinh Thị Ngọc phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001286 ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long. Bà Ngọc đã nộp đủ tiền án phí.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Ngô Trọng Đạo và chị Trần Thị My phải liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp vào ngân sách nhà nước.

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 Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Quang Cường

Bùi Đức Tuấn

Tạ Duy Ước

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân thành phố Hạ Long;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh;
- Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Tạ Duy Ước