

Bản án số: **33/2022/DS-ST**

Ngày: 27/4/2022

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Thắng

**Các Hội thẩm nhân dân:** 1. Ông Nguyễn Đức Thành  
2. Ông Trương Văn Minh

**Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Mai Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa:** Bà Chu Thị Hồng Nhung - Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/TLST-DS ngày 09/10/2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2022/QĐXXST-DS ngày 12/4/2022 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Ông Đặng Đình K, sinh năm 1955 (có mặt)**

Trú tại: Thôn V, xã T, huyện T, Hà Nội

**Bị đơn: Ông Đặng Đình L, sinh năm 1953**

Trú tại: Số 18, tổ 59, phường T, quận H, Hà Nội

**Đại diện ủy quyền của bị đơn:** Chị Đặng Thúy H, sinh năm 1981 (có mặt)

Trú tại: Số 34, ngách 87/9, T, phường X, quận B, Hà Nội

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

1. Ông Đặng Đình T, sinh năm 1964 (có mặt)

Trú tại: Thôn V, xã T, huyện T, Hà Nội

2. Bà Đặng Thị Q, sinh năm 1965 (vợ ông T) (có mặt)

Trú tại: Thôn V, xã T, huyện T, Hà Nội

3. Chị Đặng Thúy H, sinh năm 1981 (con ông L)

Trú tại: Số 34, ngách 87/9, Tân Xuân, phường X, quận B, Hà Nội

4. Chị Đặng Ngọc D, sinh năm 1985 (con ông L)

Trú tại: Thôn Nội, xã T, huyện T, Hà Nội

Đại diện ủy quyền của chị D: Chị Đặng Thúy H, sinh năm 1981

5. Bà Nguyễn Thị Thanh, sinh năm 1958 (vợ ông K) (có mặt)
  6. Anh Đặng Đức K1, sinh năm 1977 (con ông K) (xin vắng mặt)
  7. Chị Đào Thị Oanh, sinh năm 1980 (vợ anh K1) (xin vắng mặt)
  8. Cháu Đặng Phương Thảo, sinh năm 2004 (con anh K1)
  9. Cháu Đặng Ngọc Tú, sinh năm 2010 (con anh K1)
- Cháu Thảo, cháu Tú do anh K1, chị Oanh giám hộ.
10. Anh Đặng Đình K2, sinh năm 1979 (con ông K) (xin vắng mặt)
  11. Anh Đặng Ngọc T, sinh năm 1981 (con ông K) (xin vắng mặt)
  12. Chị Lê Thị Huệ, sinh năm 1980 (vợ anh T) (xin vắng mặt)
  13. Cháu Đặng Ngọc Thiện, sinh năm 2006 (con anh T)
  14. Cháu Đặng Ngọc Kiên, sinh năm 2010 (con anh T)
- Cháu Thiện, cháu Kiên do anh T, chị Huệ giám hộ.

Cùng trú tại: Thôn V, xã T, huyện T, Hà Nội

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, ông Đặng Đình K trình bày:*

Thửa đất gia đình ông K đang quản lý, sử dụng thuộc thửa số 71, tờ bản đồ 04 (bản đồ đo đạc năm 1986), nay là thửa số 46, tờ bản đồ 11 (bản đồ đo đạc năm 1994) tại xã T, huyện T, Hà Nội. Thửa đất này là của bố ông là Đặng Đình G cho ông và ông đã được UBND huyện T, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đặng Đình K.

Thửa đất gia đình ông Đặng Đình L, Đặng Đình T đang quản lý, sử dụng thuộc thửa số 70, tờ bản đồ 04 (bản đồ đo đạc năm 1986), diện tích 247m<sup>2</sup>, nay là thửa số 47, tờ bản đồ 11 (bản đồ đo đạc năm 1994), diện tích 244m<sup>2</sup>, tại xã T, huyện T, Hà Nội đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ngô Thị S (mẹ của ông L, ông T)

Về nguồn gốc ngõ đi đang tranh chấp: Hai thửa đất nêu trên có một phần ngõ đi chung có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất nhà bà S (nay là phần ngõ chung của nhà ông L, ông T đang quản lý, sử dụng)
- Phía Nam nối với ngõ đi ra đường làng
- Phía Tây giáp đất nhà ông Giáp (nay là nhà ông K)
- Phía Đông giáp giếng làng (nay là đất của ông Đặng Đình Thành)

Từ khi ông K còn nhỏ, ở cùng bố mẹ tại nhà đất này thì đã có ngõ đi chung này. Khi đó, nhà ông có trồng hàng rào cây găng chạy dọc theo ngõ đi, và mở cổng tre giáp với phần đất nhà bà S (nay là đất nhà ông T) để đi ra ngõ. Khoảng năm 1994-1995, để tiện cho việc Thu hoạch hoa màu, ông K đã làm một cổng sắt giáp với nhà ông Đặng Đình Nhu để đi thẳng ra ngõ đi khác phía đối diện. Còn cổng tre cũ thì ông dỡ bỏ và trồng lại cây găng, nên từ đó, ông không sử dụng

đoạn ngõ đi đang tranh chấp nữa, nhưng đây vẫn là ngõ đi chung của gia đình ông và gia đình bà S, nhà bà S không làm cổng ra ngõ, mà từ ngõ đi thẳng vào trong nhà bà S.

Năm 2005, thửa đất của bà S được tách thành hai thửa, trong đó:

- Ông L được quản lý, sử dụng thửa số 47, tờ bản đồ 11, diện tích 150m<sup>2</sup> (trong đó: 109m<sup>2</sup> sử dụng riêng và 41m<sup>2</sup> để sử dụng làm ngõ đi chung) đã được UBND huyện T, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 mang tên ông Đặng Đình L, bà Nguyễn Thị T;

- Ông T được quản lý, sử dụng thửa đất số 47(1), tờ bản đồ số 11, (diện tích 94m<sup>2</sup> và 41m<sup>2</sup> ngõ đi chung) đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 mang tên ông Đặng Đình T, bà Đặng Thị Q.

41m<sup>2</sup> ngõ đi chung này có một phần diện tích là ngõ đi chung với gia đình ông K. Khi đó, ông K chưa biết việc ông L, ông T đã kê khai phần ngõ đi này vào diện tích chung của ông L, ông T.

Năm 2006, ông T xây nhà và làm tường rào giữa nhà ông T, ông K, đồng thời phá hàng rào gang để xây tường dọc ngõ đi chạy dài đến cổng sắt của nhà ông K, lát gạch nung đỏ trên phần ngõ đi đang tranh chấp và làm cổng ở đầu ngõ. Khi đó, ông K không đồng ý để gia đình ông T xây cổng, vì phần ngõ đi này là ngõ đi chung. Bà Q (vợ ông T) đã làm đơn ra UBND xã T, UBND xã đã báo ông đến hòa giải tại ủy ban về ngõ đi chung với nhà bà Q, bà Q cho rằng phần ngõ đi đó là ngõ đi riêng của nhà bà nên buổi hòa giải không thành, nhưng để tránh hai bên mất đoàn kết, lại là anh em trong nhà nên ông K đành để gia đình ông T xây cổng. Ông K cũng khẳng định ông không xây tường rào nào giữa đất nhà ông và ngõ đi đang tranh chấp. Sau khi nhà ông T xây tường thì gia đình ông mới xây hàng gạch để cho con làm nghề sơn, chứ không phải để ngăn giữa nhà ông và ngõ đi.

Năm 2019, ông K làm thủ tục để tách sổ đỏ cho các con, theo đó, ông dự định chia đất để con trai lớn là Đặng Đức K1 sẽ sử dụng cổng hiện nay của nhà ông K để ra ngõ; con trai thứ hai là Đặng Đình K2 và con thứ ba là Đặng Ngọc T sẽ mở cổng ra ngõ đi đang tranh chấp, tức là mở thêm 2 cổng ra ngõ đi. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện T đã có văn bản số 2285/TB-CNVPHTT ngày 13/11/2019 trả lời ông K rằng ngõ đi đang tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dùng làm ngõ đi chung cho nhà ông L, bà T và nhà ông T, bà Q. Khi đó ông K mới biết phần ngõ đi này đã được ông L, bà T và ông T, bà Q đăng ký quyền sử dụng, không còn là ngõ đi chung với nhà ông nữa.

Về chữ ký của ông trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, ông T, ông K cho rằng ông chỉ ký liên kê để ông L, ông T được cấp sổ đỏ

chứ không được xem bản đồ và không biết ngõ đi chung của gia đình ông và cụ S đã thành ngõ đi chung của ông L, ông T.

Ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông L phải trả lại ngõ đi chung với gia đình ông và đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông L do đã vẽ sai ngõ đi chung 41m<sup>2</sup>. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông K đã sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: ông K xin rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông L, chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định đoạn ngõ đi từ cổng ở đầu ngõ mà ông T xây dựng, kéo dài đến ngang tường rào giữa nhà ông K và nhà ông T là ngõ đi chung, gia đình ông K, các con ông K có quyền sử dụng ngõ đi và mở cổng ra ngõ đi. Về cổng do ông T xây dựng, đề nghị Tòa án buộc ông T phải dỡ bỏ. Về bức tường giữa gia đình ông K và phần ngõ đi đang tranh chấp cũng do ông T xây dựng, khi ông K mở cổng, ông K phải được quyền dỡ bỏ.

*\* Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, chị Đặng Thúy H là đại diện ủy quyền của bị đơn – ông Đặng Đình K, đại diện ủy quyền của chị Đặng Ngọc Diệp, đồng thời là người có quyền, nghĩa vụ liên quan, cùng những người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Đình T, bà Đặng Thị Q thống nhất trình bày:*

Chị H, ông T, bà Q xác nhận lời trình bày của ông K về thửa đất do ông L, ông T đang quản lý sử dụng và nguồn gốc thửa đất này là của cụ S. Ngõ đi chung 41m<sup>2</sup> của gia đình ông L, ông T là đất thuộc thửa số 47, tờ bản đồ 11 của ông L, do ông L để lại làm đường đi và có cho gia đình ông T đi nhờ, hoàn toàn không liên quan gì đến ngõ đi vào nhà ông K. Về quá trình sử dụng ngõ đi, từ trước đến nay, ngõ đi này vẫn chỉ là ngõ đi vào nhà cụ S, giữa nhà ông K và ngõ đi đang tranh chấp có bờ rào cây thấp nên gia đình ông K vẫn đi qua bờ rào để sử dụng ngõ đi, không có cổng nào của nhà ông K mở ra phần ngõ đi đang tranh chấp. Sau đó ông K đã xây tường ngăn giữa nhà ông K và ngõ đi vào nhà cụ S.

Năm 2005, khi cụ S tách đất cho ông L, ông T và làm sổ đỏ, ông K có ký liên kê để ông L, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần ngõ đi chung vào thửa đất của ông L, ông T là 41m<sup>2</sup>.

Khoảng năm 2006, gia đình ông T đã xây thêm bức tường dọc theo ngõ đi, áp sát với tường nhà ông K và làm cổng đầu ngõ. Khi đó ông K đã đồng ý cho gia đình ông T xây tường. Hiện nay, toàn bộ thửa đất số 47, tờ bản đồ 11 đã có tường rào xây kiên cố, cao hơn 2m bao quanh và có cổng sắt bảo vệ.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay, toàn bộ thửa đất của gia đình cụ S vẫn giữ nguyên, ngoài việc chia tách đất cho ông L, ông T thì không có thay đổi, biến động gì về hiện trạng sử dụng, cũng không có sáp nhập, chia tách gì khác có liên quan đến phần ngõ đi đang tranh chấp.

Gia đình ông K đã nhiều lần đòi đi chung một phần lối đi khoảng 10m<sup>2</sup> trong phần ngõ đi 41m<sup>2</sup> của gia đình ông L, nhưng gia đình ông T, bà Q và gia đình ông L không đồng ý vì phần ngõ đi 41m<sup>2</sup> này là của ông L và ông L có toàn quyền sử dụng phần đất này.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông K là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông K.

*\* Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan là bà Thanh, anh K1, chị Oanh, anh K2, anh T, chị Huệ thống nhất trình bày:*

Ông Đặng Đình K và bà Nguyễn Thị Thanh có thửa đất số 46, tờ bản đồ số 11, diện tích 258m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 mang tên ông Đặng Đình K. Thửa đất này và thửa đất số 47, tờ bản đồ 11 của nhà cụ S có một ngõ đi chung kéo dài đến hết cạnh phía Đông của thửa đất số 46.

Năm 2005, thửa đất nhà cụ S chia tách thành 2 thửa là thửa 47 và thửa 47(1) tờ bản đồ 11 cho các con cụ S là ông L, ông T quản lý, sử dụng.

Từ năm 2006, gia đình ông K và gia đình nhà ông L, ông T đã có tranh chấp về ngõ đi chung do nhà ông T xây cổng và tường rào ngõ, ảnh hưởng đến việc mở cổng và sử dụng ngõ đi của nhà ông K và các con ông K.

Năm 2019-2020, ông K, bà Thanh đã tặng cho một phần thửa đất cho anh K2, anh K1 và anh T. Khi đó, gia đình ông K mới biết ngõ đi chung nói trên đã bị ông L, ông T kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành ngõ đi của nhà ông L, ông T. Nhưng do cần chia tách cho các con, nên vợ chồng ông K và các con đã phải để lại một phần diện tích làm lối đi nội bộ trong gia đình. Cơ quan Nhà nước đã T hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Anh K2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 46-2, 46-5, tờ bản đồ 11, diện tích 97,2m<sup>2</sup>, trong đó phần sử dụng riêng là thửa đất 46-2, diện tích 54m<sup>2</sup>, phần sử dụng chung là thửa đất số 46-5, diện tích 43,2m<sup>2</sup>.

- Anh K1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 46-4, 46-5, tờ bản đồ 11, diện tích 91,7m<sup>2</sup>, trong đó phần sử dụng riêng là thửa đất 46-4, diện tích 48,5m<sup>2</sup>, phần sử dụng chung là thửa đất số 46-5

- Anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 46-3, 46-5, tờ bản đồ 11, diện tích 89,2m<sup>2</sup>, trong đó phần sử dụng riêng là thửa đất 46-3, diện tích 46m<sup>2</sup>, phần sử dụng chung là thửa đất số 46-5

- Ông K, bà Thanh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 46-1, 46-5, tờ bản đồ 11, diện tích 109,5m<sup>2</sup>, trong đó phần sử dụng riêng là thửa đất 46-1, diện tích 66,3m<sup>2</sup>, phần sử dụng chung là thửa đất số 46-5.

Bà Thanh, anh K2, anh T, anh K1, chị Oanh, chị Huệ nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông K, đề nghị Tòa án xác định đoạn ngõ đi từ cổng đến hết đoạn chiều dài cạnh phía Đông của thửa đất 46 là ngõ đi chung của thửa đất 46, tờ bản

đồ 11 (nay là các thửa 46-1, 46-2, 46-3, 46-4, 46-5, tờ bản đồ 11) và thửa đất nhà ông L, ông T; và tạo điều kiện cho các hộ gia đình ông K, anh K2, anh T, anh K1 được sử dụng ngõ đi chung này.

#### **Tại phiên tòa:**

- Ông K, bà Thanh giữ nguyên quan điểm như đã trình bày. Trong buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T, ông K đã nhận ngõ đi đang tranh chấp là ngõ đi chung của nhà ông L, ông T vì ông muốn hòa giải, thương lượng với ông L, ông T để giữ tình cảm, nhưng ông L, ông T không đồng ý. Gia đình ông vẫn sử dụng ngõ đi này cho đến năm 2006, khi gia đình ông T xây tường ngăn thì gia đình ông không sử dụng được nữa. Nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định đây là ngõ đi chung giữa gia đình ông gồm cả các con, và nhà ông L, ông T, gia đình ông và các con có quyền mở cổng ra ngõ đi này. Gia đình ông T phải phá dỡ tường rào và cổng, trả lại quyền sử dụng ngõ đi chung.

- Chị H, ông T, bà Q giữ nguyên quan điểm như đã trình bày. Trong buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T và tại Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, ông T, ông K đã ký liên kè xác nhận ngõ đi có diện tích 41m<sup>2</sup> là ngõ đi chung của nhà ông L, ông T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T có quan điểm:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử điều khiển phiên tòa theo đúng trình tự, thủ tục. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Căn cứ bản đồ đo đạc năm 1994 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông L, ông T, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác nhận phần ngõ đi đang tranh chấp là ngõ đi của gia đình ông L, ông T. Ông K được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, các chứng cứ và tài liệu do các đương sự xuất trình, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

*1.1. Về quan hệ pháp luật:* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm phản đối của bị đơn, quan điểm của những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án cùng các tài liệu, chứng cứ do các đương sự xuất trình, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật giải quyết vụ án là Tranh chấp quyền sử dụng đất quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Về thẩm quyền giải quyết: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.3. Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh K1, chị Oanh, anh K2, anh T, chị Huệ đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

## **[2] Về nội dung vụ án:**

### **2.1. Về nguồn gốc ngõ đi đang tranh chấp:**

Thửa đất do gia đình ông Đặng Đình K đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ 04, diện tích 185m<sup>2</sup> (bản đồ đo đạc năm 1986) đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 mang tên ông Đặng Đình K. Thửa đất này tương ứng với một phần thửa đất số 47, tờ bản đồ 11, diện tích 258m<sup>2</sup> (bản đồ đo đạc năm 1994) đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 mang tên ông Đặng Đình K.

Thửa đất do gia đình ông Đặng Đình L, ông Đặng Đình T đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 70, tờ bản đồ 04, diện tích 247m<sup>2</sup> (bản đồ đo đạc năm 1986) đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 mang tên bà Ngô Thị Sinh. Cụ S là mẹ đẻ của ông L, ông T. Thửa đất này tương ứng với thửa đất số 47, tờ bản đồ 11, diện tích 244m<sup>2</sup> (bản đồ đo đạc năm 1994).

Năm 2005, sau khi vợ chồng cụ S chết, thửa đất số 47, tờ bản đồ 11 của cụ S đã được chia tách thành hai thửa là thửa đất số 47 và thửa đất số 47(1), tờ bản đồ 11. Ông Đặng Đình L và vợ là bà Nguyễn Thị T đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ 11; ông Đặng Đình T và vợ là bà Đặng Thị Q đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47(1), tờ bản đồ 11. Hai thửa đất này có 41m<sup>2</sup> ngõ đi chung.

Theo lời khai của ông K, thửa đất của gia đình ông và gia đình cụ S có đoạn ngõ đi chung có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất nhà cụ S
- Phía Nam nối với ngõ đi ra đường làng
- Phía Tây giáp thửa đất nhà cụ Giáp (cụ Giáp là bố đẻ ông K, đã cho ông K thửa đất này nên nay là thửa đất nhà ông K)
- Phía Đông giáp giếng làng (nay là đất của ông Đặng Đình Thành).

Ngõ đi này đã có từ lâu, khi ông K còn nhỏ và ở cùng bố mẹ thì gia đình ông đã sử dụng đoạn ngõ đi này.

Theo lời khai của chị H, ông Q, bà Thu, đoạn ngõ đi này không phải là ngõ đi chung mà thuộc phần đất của cụ S. Sau này tách thửa thì thuộc phần đất của

ông L, do ông L để lại làm ngõ đi. Gia đình ông T cũng chỉ đi nhờ vào phần đất này của ông L. Gia đình ông K mở cổng đi thẳng ra ngõ xóm và chưa từng sử dụng phần ngõ này.

Hồ sơ địa chính hiện đang lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã T và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Theo bản đồ đo đạc năm 1986, thửa đất nhà ông K và nhà cụ S có đoạn ngõ đi chung có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 73, tờ bản đồ 11
- Phía Nam nối với ngõ đi ra đường làng
- Phía Đông giáp thửa đất số 72, tờ bản đồ 11
- Phía Tây giáp thửa đất nhà ông K và nhà cụ S.

Theo bản đồ đo đạc năm 1994, đoạn ngõ đi này được thể hiện nằm trong thửa đất nhà cụ S và tương ứng với phần diện tích 41m<sup>2</sup> ngõ đi của gia đình ông L và gia đình ông T hiện nay.

Từ năm 2006, gia đình ông K và gia đình ông T, bà Q đã xảy ra tranh chấp về ngõ đi chung do ông K ngăn cản việc gia đình ông T xây tường và cổng trên ngõ đi. Năm 2020, vợ chồng ông K, bà Thanh đã chia tách thửa đất số 46, tờ bản đồ 11 cho các con, theo đó, ông K và bà Thanh, anh K1, anh K2, anh T đều được sử dụng chung đối với thửa đất số 46-5, tờ bản đồ 11, thửa đất này giáp với phần ngõ đi đang tranh chấp.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định đoạn ngõ đi từ cổng đầu ngõ do ông T xây dựng đến ngang tường rào giữa nhà ông K và nhà ông T, là ngõ đi chung của gia đình ông K, bà Thanh, anh K2, anh K1, anh T, và gia đình ông L, ông T. Căn cứ Biên bản xem xét hiện trạng ngày 07/01/2022 và Sơ đồ hiện trạng nhà đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Địa chính công trình Hà Nội đo đạc dưới sự chỉ dẫn mốc giới của các đương sự, xác định ngõ đi đang tranh chấp có diện tích 15,1m<sup>2</sup> đất thuộc một phần ngõ đi chung 41m<sup>2</sup> của thửa đất số 47 và 47(1), tờ bản đồ 11 tại xã T, huyện T, Hà Nội (được giới hạn bởi các điểm 9, 8, 7, 22, có sơ đồ đo đạc kèm theo).

## *2.2. Về quá trình quản lý, sử dụng ngõ đi:*

Các đương sự đều xác nhận, trước đây, giữa thửa đất nhà ông K và ngõ đi đang tranh chấp có bờ rào cây thấp. Ông K trình bày, gia đình ông có mở cổng và sử dụng đoạn ngõ đi này cho đến năm 1994 mới mở cổng khác. Chị H, ông T, bà Q trình bày, ông K không mở cổng ra đoạn ngõ đi này, nhưng có đi qua bờ rào để sử dụng ngõ. Sau đó, ông K đã xây một bức tường ngăn giữa nhà ông K và đoạn ngõ đi đang tranh chấp. Bức tường này thấp nên năm 2006, gia đình ông T, bà Q đã xây thêm bức tường ngăn áp sát với tường cũ nhà ông K xây. Ông K khẳng định ông không xây tường ngăn mà sau khi gia đình ông T, bà Q xây tường, con trai ông đã dựng mấy hàng gạch áp sát bức tường này để làm nghề sơn. Các đương sự đều không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình nên không có căn cứ để xem xét. Như vậy, cho đến khi có tường ngăn giữa nhà

ông K và ngõ đi, gia đình ông K vẫn sử dụng đoạn ngõ đi đang tranh chấp, bản đồ đo đạc năm 1986 là phù hợp với T tế sử dụng ngõ đi tại thời điểm đó.

Căn cứ lời khai của các đương sự, quá trình quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay, ngoài việc chia tách đất cho ông L, ông T thì thửa đất của gia đình cụ S không có thay đổi, biến động gì về hiện trạng sử dụng, cũng không có sáp nhập, chia tách gì khác có liên quan đến phần ngõ đi đang tranh chấp. Ủy ban nhân dân xã T xác nhận bản đồ năm 1986 thể hiện, giữa nhà ông K và nhà cụ S có ngõ đi chung nhưng Ủy ban nhân dân xã không lưu hồ sơ về quá trình quản lý, sử dụng ngõ đi cũng như việc thay đổi hiện trạng ngõ đi trong giai đoạn 1986-1994 nên không giải thích về việc bản đồ đo đạc năm 1994 đã hợp nhất ngõ đi chung này vào thửa đất nhà cụ S. Hồ sơ địa chính không thể hiện việc Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đối với phần ngõ đi đang tranh chấp cho gia đình cụ S. Như vậy, việc bản đồ đo đạc năm 1994 đã hợp nhất ngõ đi chung của thửa đất nhà ông K, cụ S thành một phần thửa đất nhà cụ S và nay là ngõ đi chung của nhà ông L, ông T là không có căn cứ và không đúng quy định của pháp luật.

Tại Biên bản xác nhận ranh giới thửa đất ngày 16/8/2005 trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông L thể hiện, sơ đồ thửa đất có 41m<sup>2</sup> ngõ đi chung, có chữ ký của ông K. Tại Biên bản xác nhận ranh giới thửa đất ngày 10/7/2003 trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K thể hiện, thửa đất nhà ông K có ngõ đi, là ngõ đi đang tranh chấp hiện nay, có chữ ký của ông T. Do đó, không đủ căn cứ để kết luận việc ông K ký chủ sử dụng đất liền kề là xác nhận ngõ đi chung của ông L, ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T chỉ căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, ông T và bản đồ đo đạc năm 1994 để xác định ngõ đi đang tranh chấp là ngõ đi của gia đình ông L, ông T, mà không xem xét đến bản đồ đo đạc năm 1986 cùng các lời khai và tài liệu khác là chưa đánh giá toàn diện chứng cứ.

Từ những phân tích, đánh giá trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, xác định diện tích 15,1m<sup>2</sup> đất thuộc một phần ngõ đi chung 41m<sup>2</sup> của thửa đất số 47 và 47(1), tờ bản đồ 11 tại xã T, huyện T, Hà Nội (được giới hạn bởi các điểm 9, 8, 7, 22, có sơ đồ đo đạc kèm theo) là ngõ đi chung vào các thửa đất số 46-5, 47 và 47(1) tờ bản đồ 11. Thửa đất 46-5, tờ bản đồ 11 thuộc quyền sử dụng chung của ông K, bà Thanh, anh K1, anh K2, anh T. Hội đồng xét xử xác định các hộ gia đình ông K, anh K1, anh K2, anh T, ông T, ông L được quyền sử dụng ngõ đi trên.

Trên đoạn ngõ này có các công trình xây dựng: cổng ra vào, tường rào ngăn giữa nhà ông K và ngõ đi do ông T xây dựng. Hội đồng xét xử buộc ông T phải tự tháo dỡ các công trình để trả lại quyền sử dụng chung ngõ đi cho các bên.

**[3] Về án phí:** Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức

thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: yêu cầu khởi kiện của ông K được chấp nhận nên ông L phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

**[4] Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Áp dụng:**

- Điều 174, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 125, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Đặng Đình K đối với ông Đặng Đình L.

**2.** Xác định diện tích 15,1m<sup>2</sup> đất thuộc một phần ngõ đi chung 41m<sup>2</sup> của thửa đất số 47 và 47(1), tờ bản đồ 11 tại xã T, huyện T, Hà Nội (được giới hạn bởi các điểm 9, 8, 7, 22, có sơ đồ đo đạc kèm theo) là ngõ đi chung của các hộ gia đình ông Đặng Đình K, anh Đặng Đức K1, anh Đặng Đình K2, anh Đặng Ngọc T, ông Đặng Đình T, ông Đặng Đình L.

**3.** Buộc gia đình ông Đặng Đình T, bà Đặng Thị Q phải tự tháo dỡ các công trình xây dựng trên ngõ gồm: cổng ra vào đầu ngõ và tường rào ngăn giữa thửa đất nhà ông K và ngõ đi chung để trả lại quyền sử dụng ngõ đi chung cho các bên.

**4.** Căn cứ bản án đã có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền đề nghị; Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai có trách nhiệm điều chỉnh các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 475029 do UBND huyện T cấp ngày 29/12/2005 mang tên ông Đặng Đình L, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ 11 tại xã T, huyện T, Hà Nội;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 475030 do UBND huyện T cấp ngày 29/12/2005 mang tên ông Đặng Đình T, bà Nguyễn Thị Q đối với thửa đất số 47(1), tờ bản đồ 11 tại xã T, huyện T, Hà Nội;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 411841 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 14/01/2020 mang tên ông Đặng Đình K, bà Nguyễn Thị Thanh đối với thửa đất số 46-1, 46-5, tờ bản đồ 11 tại xã T, huyện T, Hà Nội;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 411837 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 14/01/2020 mang tên ông Đặng Đình K2 đối với thửa đất số 46-2, 46-5, tờ bản đồ 11 tại xã T, huyện T, Hà Nội;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 411838 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 14/01/2020 mang tên ông Đặng Đức K1 đối với thửa đất số 46-4, 46-5, tờ bản đồ 11 tại xã T, huyện T, Hà Nội;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 411839 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 14/01/2020 mang tên ông Đặng Ngọc T đối với thửa đất số 46-3, 46-5, tờ bản đồ 11 tại xã T, huyện T, Hà Nội.

Các đương sự có trách nhiệm chấp hành các quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai.

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 thoả 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 T hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**5. Về án phí:** Ông Đặng Đình L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông K, bà Thanh, ông L, ông T, bà Q, chị H, chị Diệp có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo luật định.

**Nơi nhận:**

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các bên đương sự;
- Lưu HSVA.

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

**Nguyễn Văn Thắng**