

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 - NINH BÌNH**

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

Bản án số: 08/2025/DS-ST
Ngày: 16 - 7 - 2025
V/v: “*Tranh chấp lời đi chung*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Hòe.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lưu Văn Đê;

Bà Nguyễn Thị Thúy Mùi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 – Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp lời đi chung*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2025/QĐST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2025, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Quang H (tức Phạm Văn H1), sinh năm 1964 và bà Trần Thị M, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ dân phố số G, xã H, tỉnh Ninh Bình.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Tổ dân phố số D, xã H, tỉnh Ninh Bình.

- *Bị đơn:* Anh Vũ Thanh P, sinh năm 1986 và chị Phạm Thị D, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tổ dân phố số G, xã H, tỉnh Ninh Bình.

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

1. Ông Phạm Thanh Q, sinh năm 1958 và bà Lê Thị H2, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ dân phố số G, xã H, tỉnh Ninh Bình.

2. Ngân hàng TMCP N (V). Địa chỉ phòng G: Tổ dân phố số A, xã H, tỉnh Ninh Bình.

- Người đại diện theo ủy quyền của chị D, ông Q, bà H2: Anh Vũ Thanh P, sinh năm 1986. Địa chỉ: Tổ dân phố số G, xã H, tỉnh Ninh Bình.

- Người làm chứng: Ông Phạm Văn K, sinh năm 1970. Địa chỉ: Tổ dân phố số G, xã H, tỉnh Ninh Bình.

(Có mặt ông H1, bà M, anh P, ông K; vắng mặt đại diện V).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 22/8/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Quang H, bà Trần Thị M trình bày:

Ông Phạm Thanh Q, ông Phạm Quang H, ông Phạm Văn K là anh em ruột cùng được cha ông chia đất cho sử dụng tại tổ dân phố số G, thị trấn Y (nay là xã H, tỉnh Ninh Bình). Từ trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), hộ ông Q, hộ ông H đã tự nguyện dành một phần đất thuộc giáp ranh giới giữa hộ ông H, hộ ông Q và phần đất phía đông nam thổ ông Q để làm lối đi ra đường (lối đi duy nhất giáp đất ông Q).

Năm 2004, hộ ông H được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 161, tờ bản đồ số 6 xã H diện tích 805m²; hộ ông K được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 312, tờ bản đồ số 6 xã H diện tích 700m²; hộ ông Q được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 160, tờ bản đồ số 6 xã H diện tích 1360m². Phần đất lối đi chung giữa các hộ không được tách riêng, không thể hiện trên bản đồ địa chính mà thuộc GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Q và hộ ông H.

Năm 2014, khi xây dựng khu dân cư tập trung tại khu vực tổ dân phố số 7 thì thổ đất hộ ông Q có cạnh đông, đất hộ ông K có cạnh phía đông và phía bắc giáp đường nên đã có lối đi riêng. Thổ đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông H không có cạnh nào tiếp giáp đường nên hộ ông H và hộ ông Q vẫn sử dụng một phần lối đi cũ giáp ranh và mở thêm phần lối đi phía tây nam (phần cũ là phía đông nam) nhưng vẫn qua thửa đất thuộc quyền sử dụng hộ ông Q. Lúc này, gia đình ông K không sử dụng lối đi chung với hộ ông Q, hộ ông H nữa. Mặc dù vậy, chính quyền cơ sở cũng như bản thân các hộ gia đình không yêu cầu chỉnh lý, tách riêng; đất lối đi vẫn thuộc đất trong sổ đỏ của hộ ông H và hộ ông Q.

Năm 2015, ông Q, bà H2 tách một phần diện tích đất phía nam tặng cho vợ chồng chị Phạm Thị D và anh Vũ Quang P1; chị D, anh P1 đã được cấp GCNQSDĐ. Khi gia đình ông Q làm thủ tục tặng cho đất chị D đã không thông báo cho gia đình ông H được biết; các cơ quan chuyên môn cũng không đến đo đạc, kiểm tra thực địa nên không tách đất lối đi theo hiện trạng. Vì vậy, mặc dù hiện trạng gia đình ông H đã đổ bê tông trên một phần diện tích đất thuộc đất hộ ông Q để làm lối đi

chung nhưng trước và sau khi ông Q tách thửa, đất lối đi đều không được tách riêng, không được thể hiện trên bản đồ địa chính mà thuộc phần đất ông Q tặng cho con gái (chị D).

Cuối năm 2022, ông Q đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai huyện H tiến hành thủ tục đo đạc tách thửa đất còn lại thành nhiều thửa nhỏ để chuyển nhượng. Lúc này, ông K và ông H mới biết phần lối đi chung trước và sau năm 2014 mà các hộ thực tế đang sử dụng không được ghi nhận trong sơ đồ địa chính. Phần đất lối đi chung đã đổ bê tông rộng trung bình khoảng 2,7m hộ ông H, hộ ông Q đang sử dụng thuộc quyền sử dụng đất của anh P1, chị D; hộ gia đình ông H không có lối đi.

Ông H đã làm đơn đề nghị UBND thị trấn Y giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất trong đó có quyền sử dụng đất lối đi. Tại phiên hòa giải ngày 13/12/2022, ông Q công nhận lối đi hiện trạng là lối đi chung, đề nghị chị D tách phần đất diện tích 38m² thuộc thửa đất nhận tặng cho từ ông Q cho ông H; chị D cũng nhất trí yêu cầu của ông Q. Tuy nhiên, sổ đỏ chị D đang thế chấp vay vốn ngân hàng nên chưa làm thủ tục cắt trả phần đất như trên cho gia đình ông H.

Ông H, bà M yêu cầu xác định lối đi chung tại vị trí giáp ranh giới hộ ông H và hộ ông Q rộng 2,5m (tính từ phần tường rào thuộc đất ông Q và anh P1 đã xây về phía tây). Trên phần đất lối đi này có phần lối đi cũ đã đổ bê tông chiều rộng trung bình khoảng 2,1m và hàng lưới B40, hàng cau do hộ ông H sở hữu. Ông H tự nguyện dành quyền sử dụng đất và tự nguyện di dời các tài sản thuộc phần đất kê trên để quy hoạch hình thành lối đi chung. Đoạn lối đi phía nam thuộc thửa 239: Ông H, bà M đề nghị xác định phần đất lối đi diện tích 94m² (S2). Do nguồn gốc phần đất này thuộc đất cha ông để lại nên ông H, bà M không phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất lối đi cho anh P1, chị D.

Tại bản tự khai ngày 15/4/2025, lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh Q, bà Lê Thị H2, chị Phạm Thị D, anh Vũ Thanh P trình bày:

Hộ ông Phạm Thanh Q được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 160, tờ bản đồ số 6 xã H diện tích 1360m² từ năm 2004. Năm 2015, ông Q, bà H2 tặng cho vợ chồng anh P, chị D thửa đất 236, tờ bản đồ số 6 xã H diện tích 598m²; anh P, chị D đã được cấp GCNQSDĐ, đã xây nhà và công trình sử dụng một phần, phần còn lại phía nam thửa đất của ông H hiện là đất trống, chưa sử dụng.

Từ trước đến nay, hộ ông Q và hộ ông H đã sử dụng lối đi theo hiện trạng trong đó phần phía bắc lối đi là đất giáp ranh thổ ông H và thổ ông Q; phần lối đi phía tây nam thuộc đất anh P, chị D, ông H đã đổ bê tông chiều rộng từ 2,5m đến 2,7m. Tại phiên đo đạc ngày 25/4/2025, anh P đã xác định phần đất lối đi theo hiện trạng nhưng phải trừ lại phần đất cách chân tường rào anh P đã xây 20 cm về phía tây; phần góc tây nam cũng chỉ lấy từ điểm 18 lượn theo đường vòng đến ngang

điểm 7 mà không kéo đến điểm góc vuông của thửa đất (điểm 17). Phần đất này, anh P, chị D tự nguyện dành làm lối đi chung mà không yêu cầu các hộ đi chung phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh P, chị D đã thế chấp vay tiền tại V chi nhánh H4 nên chưa làm thủ tục hiến đất làm lối đi được. Anh P, chị D không nhất trí để lại toàn bộ phần đất diện tích 94m² (S2) trên sơ đồ đo hiện trạng do Công ty A lập ngày 25/4/2025 cho ông H, bà M sử dụng làm lối đi theo yêu cầu tại đơn khởi kiện của ông H, bà M.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông H, bà M giữ nguyên ý kiến, yêu cầu như đã trình bày. Anh Vũ Thanh P đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của ông H về việc mở rộng phần đất lối đi (đoạn phía bắc) giáp ranh giới đất của hộ ông H, hộ ông Q; tự nguyện dành lại phần đất diện tích 39m² (gồm cả phần diện tích đất đi qua điểm 5 và điểm 17 trên sơ đồ đo hiện trạng) thuộc thửa 239 tờ bản đồ số 6 xã H làm lối đi chung, không yêu cầu hộ ông Q và hộ ông H thanh toán giá trị quyền sử dụng đất. Người làm chứng ông Phạm Văn K trình bày: Ông K xác nhận lời khai của ông H về nguồn gốc các thửa đất số 239, 161, 236 tờ bản đồ số 06 xã H; về quá trình hình thành, biến động và sử dụng lối đi chung. Hộ ông K hiện không sử dụng lối đi chung với hộ ông H, hộ ông Q và hộ anh P nhưng đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H do hộ ông H chưa có lối đi và nguồn gốc phần đất tranh chấp là đất cha ông để lại cho các hộ sử dụng.

Toà án đã tổng đạt các văn bản tố tụng gồm: Thông báo thụ lý số 32/TB-TLVA ngày 01/4/2025; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho V nhưng Ngân hàng không đến Tòa án làm việc, không đưa ra lý do của sự vắng mặt và không gửi các văn bản trình bày ý của mình về yêu cầu khởi kiện của ông H, bà M. Đồng thời, Tòa án nhân dân khu vực 11 tỉnh Ninh Bình cũng tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng V vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần 2 không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Tòa án nhân dân khu vực 11 tỉnh Ninh Bình thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử cũng như của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Quang H, bà Trần Thị M. Công nhận lối đi chung của hộ ông Phạm Quang H, hộ ông Phạm Thanh Q, hộ anh Vũ Thanh P theo hiện trạng sử dụng trong đó quyền sử dụng đất lối đi thuộc các thửa số 160, 161, 239 tờ bản đồ số 06 xã H như kết quả đo đạc hiện trạng.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N (V) đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt V theo quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu mở lối đi chung của nguyên đơn ông Phạm Quang H, bà Trần Thị M:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận: Từ trước khi được cấp GCNQSDĐ, các hộ gia đình gồm hộ ông K, hộ ông Q, hộ ông H đã sử dụng lối đi chung. Diện tích đất lối đi là do hộ ông H và hộ ông Q tự nguyện dành ra từ các thửa 160, 161 tờ bản đồ số 6 thị trấn Y (nay là xã H). Trước khi hình thành khu dân cư tập trung (năm 2014) phía đông thửa đất số 160 thì hiện trạng lối đi chung gồm 2 đoạn: Đoạn phía bắc từ sân nhà ông Q và nhà ông H ra đến cạnh phía nam thửa đất số 161 (hộ ông Q và hộ ông H mỗi người dành ra một phần diện tích đất tại vị trí giáp ranh); đoạn còn lại là phần đất phía nam thửa 160 về phía đông. Năm 2014, khu dân cư tập trung phía đông thửa 160 được hình thành, UBND huyện H đã dành lại lối đi rộng 3m phía tây trường mầm non Y từ Quốc lộ C vào đến thửa 160 thì đoạn còn lại lối đi chung được nối từ đoạn lối đi phía bắc ra đến lối đi của Ủy ban như hiện nay.

Năm 2015, ông Q, bà H2 tách thửa 160 thành 02 thửa gồm thửa 160 và thửa 239 sau đó tặng cho anh P, chị D thửa 239. Khi cấp GCNQSDĐ cũng như khi tách thửa, mặc dù lối đi chung của hộ ông H, ông Q đã hình thành, sử dụng trước đó nhưng các hộ không kê khai để tách phần đất lối đi mà vẫn để nguyên trong thửa nên lối đi thực tế kể trên không có trên bản đồ địa chính qua các thời kỳ.

Hiện trạng, phần diện tích đã đổ bê tông thành lối đi chung của các thửa 160, 161, 239 tờ bản đồ số 6 xã H có tổng diện tích 86,5m², trong đó: Phần đất thuộc thửa 160 diện tích 23,5m²; phần đất thuộc thửa 161 diện tích 24m²; phần đất thuộc thửa 239 diện tích 39m². Tuy nhiên, đoạn lối đi phía bắc tại vị trí giáp ranh giới giữa thửa 160 và thửa 161, phần đã đổ bê tông chiều rộng trung bình từ 2m đến 2,2m. Ngoài phần đất dành lại làm lối đi diện tích 23,5m², hộ ông Q đã xây tường rào; tính từ phần lối đi đã đổ bê tông về phía tây thuộc đất ông H là phần đất nền, hàng lưới B40, hàng cau dọc theo lối đi. Ngoài diện tích đã dành ra làm lối đi chung diện tích 24m² thì hộ ông H tự nguyện dành thêm phần đất diện tích 15m² để mở rộng đoạn lối đi phía bắc qua đất ông H có chiều rộng 2,5m.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phần lối đi phía bắc, cạnh phía đông là tường xây của anh P, chị D và ông Q. Ngoài phần đã đổ bê tông có chiều rộng từ 2,0m đến

2,2m thì phần còn lại là đất nền, lưới B40 và hàng cau, đất và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của hộ ông H. Ông H, bà M yêu cầu mở lối đi rộng 2,5m, tự nguyện dành thêm phần đất diện tích 15m² để làm đất lối đi chung; tự nguyện di dời tài sản thuộc quyền sở hữu trong phần đất này. Anh P nhất trí với yêu cầu mở rộng đoạn lối đi phía bắc như ông H đã trình bày. Xét yêu cầu của ông H, bà M là tự nguyện, cần chấp nhận. Xác định phần đất lối đi phía bắc rộng 2,5m (tính từ tường rào xây hộ ông Q và hộ anh P về phía tây) diện tích 62,5m² trong đó: Diện tích 39m² thuộc thửa đất số 161 và diện tích 23,5m² thuộc thửa đất số 160.

Đối với phần đất lối đi phía nam (QSDĐ thuộc thửa 239): Ông H, bà M yêu cầu anh P, chị D dành ra phần đất diện tích 94m²; anh P, chị D chấp nhận lối đi theo hiện trạng bao gồm cả phần đất qua điểm 5 và điểm 17 trên sơ đồ đo hiện trạng. Hội đồng xét xử xét thấy: Hiện trạng sử dụng đã đổ bê tông diện tích 39m², không phải là đoạn thẳng mà cấu tạo nhiều đường gấp khúc, chiều rộng trung bình từ 2,5m đến 2,7m. Do diện tích 39m² là phần đất nằm giữa thửa 239, nếu mở rộng lối đi hơn nữa theo yêu cầu của ông H, bà M thì phần diện tích còn lại phía tây lối đi sẽ không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa. Hơn nữa, với chiều rộng lối đi như trên là đảm bảo quy định pháp luật về chiều rộng trung bình của lối đi, đảm bảo mục đích của các hộ sử dụng và thẩm mỹ chung khi tách lối đi cũng như tách thửa. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu của ông H, bà M; chấp nhận sự tự nguyện của anh P, chị D. Xác định đoạn lối đi phía nam qua thửa 239 diện tích 39m² (gồm các phần diện tích được ký hiệu (S3,S4,S5) theo hiện trạng sử dụng của các bên là phù hợp pháp luật. Anh P, chị D không yêu cầu các hộ đi chung phải thanh toán giá trị phần đất đã dành ra làm lối đi chung. Hơn nữa, phần đất này các hộ đã tự nguyện dành ra làm lối đi chung từ trước khi chia tách, cấp GCNSĐĐ nên không buộc các hộ đi chung phải có nghĩa vụ thanh toán là phù hợp pháp luật.

Thửa 239 từ bản đồ số 6 xã H anh P, chị D đang thế chấp vay vốn tại V. V đã nhận thông báo thụ lý, biết quyền và nghĩa vụ của mình nhưng không có ý kiến gì về ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn. Việc tách một phần diện tích đất giữa thửa 239 làm lối đi thì hai phần còn lại của thửa 239 vẫn đủ điều kiện để tách thành các thửa riêng biệt có giá trị; phần đất còn lại sau khi tách diện tích lối đi chung vẫn là tài sản anh P, chị D đã thế chấp cho V. Do đó, trong trường hợp V không có ý kiến, Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quyền lợi ích hợp pháp của V vẫn được đảm bảo.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn cùng phải nộp một phần chi phí tố tụng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 15.000.000đ. Tại phiên tòa, bị đơn tự nguyện thanh toán cho nguyên đơn 1/2 chi phí tố tụng là 7.500.000đ. Nguyên đơn đã nhận tiền; các đương sự không ý kiến đề nghị gì khác về chi phí tố tụng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn đều phải nộp án phí tranh chấp lối đi chung theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự; Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Xử chấp nhận một phần yêu cầu về “Tranh chấp lối đi chung” của ông Phạm Quang H, bà Trần Thị M.

2. Xác định phần đất diện tích 101,5m² (S5, S6, S7, S8, S9) là lối đi chung. Trong đó: Diện tích 23,5m² đất NTS thuộc thửa đất số 160 tờ bản đồ số 6 xã H, GCNQSDĐ số BI 998540 ngày 10/8/2012 tên ông Phạm Thanh Q, bà Lê Thị H2, ký hiệu S5, giới hạn bởi các điểm (2',3',4',5',5,6',6,2'); diện tích 39m² đất NTS thuộc thửa đất số 161 tờ bản đồ số 6 xã H, GCNQSDĐ số AA 287327 ngày 30/9/2004 tên hộ ông Phạm Văn H1, ký hiệu S6; giới hạn bởi các điểm (1',2',6,7,8, 8',1'); diện tích 39 m² đất NTS thuộc thửa đất số 239 tờ bản đồ số 6 xã H, GCNQSDĐ số BY 420258 ngày 02/4/2015 tên bà Phạm Thị D, ông Vũ Thanh P, ký hiệu S7, S8, S9; giới hạn bởi các điểm (6,6',5,7',20, D, C, B, A,18,17, E, F,G, 8, 7, 6).

3. Sau khi mở lối đi chung, diện tích còn lại của các thửa như sau:

- Thửa đất số 160 tờ bản đồ số 6 xã H, GCNQSDĐ số BI 998540 ngày 10/8/2012 tên ông Phạm Thanh Q, bà Lê Thị H2 diện tích 738,5m² (gồm ONT 295m²; CLN 126m²; NTS 317,5m²), ký hiệu S1, giới hạn bởi các điểm (4, 22, 21, 6',5', 4', 3', 2', 4);

- Thửa đất số 161 tờ bản đồ số 6 xã H, GCNQSDĐ số AA 287327 ngày 30/9/2004 tên hộ ông Phạm Văn H1 diện tích 766m² (gồm ONT 300m²; CLN 265m²; NTS 201m²), ký hiệu S2, giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,2',1',8',8,9,10,11,12,13,1);

- Thửa đất số 239 tờ bản đồ số 6 xã H, GCNQSDĐ số BY 420258 ngày 02/4/2015 tên bà Phạm Thị D, ông Vũ Thanh P diện tích 387m² (gồm ONT 50m²; CLN 162m²; NTS 175m²), ký hiệu S3, giới hạn bởi các điểm (5, 21, 19, B, C, D, 20, 7', 5) và diện tích 172m² (CLN), ký hiệu S4, giới hạn bởi các điểm (8, 9, 14, 15, 16, 17, E, F, G, 8).

4. Ông Phạm Quang H, bà Trần Thị M phải dịch phần tường rào vây lưới B40, cây hoa màu trên phần đất diện tích 39m² (đất NTS) thuộc thửa đất số 161 tờ bản đồ số 6 xã H làm đất lối đi chung.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Quang H, bà Trần Thị M, ông Phạm Thanh Q, bà Lê Thị H2, anh Vũ Thanh P, chị Phạm Thị D về việc tự nguyện không yêu

cầu các hộ đi chung phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất dành ra làm lối đi chung.

6. Diện tích đất còn lại thuộc thửa 239 tờ bản đồ số 6 xã H thuộc quyền sử dụng của anh Vũ Thanh P, chị Phạm Thị D gồm: Diện tích diện tích 387m² (gồm ONT 50m²; CLN 162m²; NTS 175m²), ký hiệu S3, giới hạn bởi các điểm (5, 21, 19, B, C, D, 20, 7', 5) và diện tích 172m² (CLN), ký hiệu S4, giới hạn bởi các điểm (8, 9, 14, 15, 16, 17, E, F, G, 8). Các diện tích đất này (S3, S4) vẫn là tài sản thể chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa V và vợ chồng anh Vũ Thanh P, chị Phạm Thị D.

(Việc xác định quyền sử dụng đất lối đi có sơ đồ vẽ kèm theo).

7. Hộ ông Phạm Quang H, hộ ông Phạm Thanh Q, hộ anh Vũ Thanh P có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách phần đất lối đi và điều chỉnh biến động về quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

8. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

9. Án phí: Căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 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, lệ phí Tòa án:

- Ông Phạm Quang H, bà Trần Thị M phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0000402 ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 Ninh Bình). Ông Phạm Thanh H3, bà Trần Thị M đã nộp đủ tiền án phí.

- Anh Vũ Thanh P, chị Phạm Thị D phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trong 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 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 thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- TAND tỉnh;
- VKSND khu vực 11;
- Phòng THADS khu vực 11;
- UBND xã Hải Hậu;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Ngô Thị Hòe

