TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2021/DS-PT
Ngày 29 - 3- 2021
V/v: Tranh chấp ngõ đi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ Phên toà: Ông Phạm Trung Thực.

Các Thẩm phán: Ông Trương Quang Tú và Ông Hoàng Hữu Tăng.

- Thư ký Phên toà: Ông Nguyễn Văn Tuấn - Thư ký, Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia Phên toà: Bà Hoàng Thị Ngọc Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2021/TLPT-DS, ngày 06/01/2021 về việc *" Tranh chấp ngõ đi"*. Do bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã HL, huyện Y, tỉnh Hưng Yên;

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Gia K, sinh năm 1953 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã HL, huyện Y, tỉnh Hưng Yên;

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

- Ủy ban nhân dân xã H, huyện Y, tỉnh Hưng Yên;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn T - Chủ tịch UBND. (Vắng mặt).

- Cụ Nguyễn Đăng S, sinh năm 1931 (Có mặt).

- Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1953 (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Đăng Ư, sinh năm 1969 (Có mặt).

- Anh Nguyễn Gia H, sinh năm 1972 (Có mặt).

- Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1973 (Có mặt).

- Anh Nguyễn Gia H1, sinh năm 1975 (Có mặt).

- Chị Chu Thị X, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

- Anh Nguyễn Gia H2, sinh năm 1979; (Có mặt).

- Chị Chu Thị N, sinh năm 1982; (Có mặt).

- Anh Nguyễn Đăng T, sinh năm 1991; (Có mặt).

- Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1989; (Vắng mặt).

Cụ S, ông Ư, anh T, và chị M ủy quyền cho bà Nguyễn Thị P.

Bà R ủy quyền cho ông Nguyễn Gia K.

Đều trú tại: Thôn H, xã HL, huyện Y, tỉnh Hưng Yên;

** Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Năm 1995 bố mẹ chồng bà là hai cụ Nguyễn Đăng S và Nguyễn Thị Bảng phân chia cho vợ chồng bà thửa đất 260 diện tích 198m^2 và thửa 261 diện tích 378m^2 liền kề nhau, thửa 260 bên trong, còn thửa 261 bên ngoài giáp cổng, hai cụ giữ lại thửa 234 diện tích 253m^2 ở đầu ngõ. Trước năm 1995 ba thửa 234, 261, 260 cùng khổ đất, ngõ và cổng ở đầu thửa 234. Năm 1997, vợ chồng bà làm một ngôi nhà cấp 4 tại thửa 261, nên đã cắt đất làm ngõ đi riêng vào nhà. Năm 2014, vợ chồng bà làm tiếp một ngôi nhà 02 tầng tại thửa 261. Khi bố mẹ chồng cho đất, lẽ ra vợ chồng bà chỉ kê khai một thửa chứ không tách thành 260, 261 vì khi tách đất phải có ngõ đi, ngõ đi nhà bà chung với nhà ông K ở đầu thửa 261, nếu tách phần cuối (đất ao do đào đất đóng gạch) thành thửa riêng thì sẽ không có ngõ đi vào, nhưng do gia đình nhà ông K cũng tách đất cho các con, nhà ông K đã cắt một phần đất nhà ông ra làm ngõ đi, kéo dài từ cổng hiện tại nhà bà (điểm cuối ngõ đi chung của hai nhà) đến hết thửa 260, do vậy gia đình bà đã kê khai làm hai thửa, một thửa đất ở, một thửa đất ao.

Trên bản đồ lập năm 1995, 2005 chỉnh lý năm 2014, giữa hai thửa đất 260, 261 nhà bà và các thửa đất nhà ông K có ngõ đi ở giữa, chiều ngang rộng 02m, chiều dài từ đầu thửa 261 đến hết thửa 260 bên trong, nhà ông K đã xây dựng công trình chuồng trại chăn nuôi, nhà tắm, bể lọc và nhà ở trên ngõ đi. Bà xác nhận đất của ngõ đi như trên bản đồ có nguồn gốc đất của nhà ông K, do nhà ông K cắt ra đã trở thành ngõ công, đất công, không còn đất nhà ông K nữa, mọi người đều được quyền sử dụng. Năm 2018, gia đình ông K xây ra ngõ đi chung hai bờ tường, tạo thành góc vuông, mỗi cạnh khoảng 1,5m ở đối diện cổng nhà bà, nên ngõ đi chung rộng chỉ còn khoảng 1,5m. Bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình ông K phải đập toàn bộ hai bờ tường góc vuông xây ra ngõ đi chung và tự tháo dỡ các công trình trên đất, mở ngõ đi như ở bản đồ để cho gia đình bà được sử dụng ngõ đi này vào thửa đất số 260 ở bên trong. Tại Pên tòa sơ thẩm bà P rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị đập hai bức tường hình góc vuông do ông K xây dựng ở ngõ.

Bị đơn ông Nguyễn Gia K trình bày: Thửa đất nhà ông và nhà cụ Sàng liền kề nhau, hướng Bắc của hai thửa đất có ngõ đi ra đường xóm, phía Đông thửa đất nhà

ông liền kề với phía tây thửa đất nhà cụ Sàng, tại bản đồ 299 không có ngõ đi ở giữa hai thửa đất. Năm 1995, ông tách đất cho các con (tách theo chiều ngang), các thửa đất sau khi cắt sẽ có mặt tiền nhìn về hướng Đông, vị trí 1 thửa 233 diện tích 158m^2 cho Nguyễn Gia H, vị trí 2, thửa 259 diện tích 465m^2 của ông, vị trí 3 là thửa 411 diện tích 403m^2 đứng tên Nguyễn Gia H1, sau này tách một phần cho Nguyễn Gia H2, vì tại thời điểm năm 1995 Huy mới 16 tuổi. Ông Chỉ tách trên sổ sách, bản đồ còn thực tế chưa đo đạc, cắm mốc giới giữa các thửa đất, cả khổ đất vẫn nguyên hiện trạng như khi chưa chia tách, do đất ao thùng vũng các con ông không sử dụng mà đã mua đất làm nhà nơi khác, nên ông và anh Hiển quản lý sử dụng toàn bộ, khi được tiếp cận các tài liệu chứng cứ tại Tòa án thì ông mới biết trên bản đồ lập năm 1995, 2005, 2014 giữa đất nhà ông và nhà bà P có ngõ đi ở giữa, ông mới biết khi tách đất đoàn đo đã cắt một phần đất nhà ông làm ngõ, nhưng từ năm 1995 đến nay chưa khi nào nhà ông mở ngõ như ở bản đồ, nên ngõ đi chỉ có trên giấy, còn thực tế không có, nếu ông có mở ngõ như bản đồ thì là ngõ đi nội bộ của gia đình nhà ông, không phải ngõ đi chung.

Trước năm 2012 từ đường xóm vào cổng nhà ông và nhà bà P là ngõ đi riêng, chiều rộng ngõ nhà bà P khoảng 1,9m, chiều rộng ngõ nhà ông khoảng 02m, chiều dài ngõ 11,2m, giữa hai ngõ có bức tường xây. Năm 2012 hai nhà thỏa thuận, nhà ông bỏ ra 1,5m, nhà bà P bỏ ra 01m, chiều dài 11,2m gộp lại làm ngõ đi chung. Sau khi nhà nước làm xong đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng ông đã phá nhà cũ, xây ngôi nhà ba tầng mở lối đi ra đường gom, ông không đi ngõ chung phía nhà bà P nữa, chỉ còn anh Hiển con trai ông chăn nuôi gà đi ngõ chung này.

Do không biết trong khuôn viên đất ông quản lý có kẻ ngõ đi, nên đã làm nhà ba tầng, xây công trình phụ và chuồng trại chăn nuôi trên vị trí kẻ ngõ đi. Ngõ kẻ vẽ trên bản đồ là đất của nhà ông, chưa có ở thực tế, ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà P.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Vợ chồng anh Nguyễn Gia H và chị Nguyễn Thị M; anh Nguyễn Gia H1 và chị Chu Thị X; anh Nguyễn Gia H1 và chị Chu Thị N (là con trai và con dâu của ông K) đều có quan điểm nhất trí quan điểm của ông K, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P.

- *Ủy ban nhân dân xã H do ông Ngô Văn T - Chủ tịch làm đại diện trình bày*: Trên bản đồ 1995, 2005, 2014 có kẻ vẽ ngõ đi giữa hai nhà, lý do kẻ vẽ do ông K tách đất cho các con, vị trí ngõ nằm ở đất nhà ông K, không phải nằm ở đất nhà bà P, ông Ư, thực tế gia đình ông K không mở ngõ đi như bản đồ, giữa hai gia đình vẫn có tường xây làm hàng rào ranh giới giữa hai thửa đất, nên quan điểm của địa phương đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên đã quyết định: Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện buộc gia đình ông Nguyễn Gia K phải tháo dỡ 02 bức tường cao 50cm, dài 1,5m hình góc vuông xây ở ngõ đi chung và Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 12 năm 2020, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị P kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm công nhận ngõ đi của bản đồ 1995 để gia đình bà có lối đi vào thửa đất 260.

Tại Pên tòa phúc thẩm, bà P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn ông K đề nghị bác kháng cáo của bà P. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Pên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà P, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị P trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được cấp phúc thẩm xem xét.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị P, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc đất lối đi:

[2.1]. Theo bản đồ 299 tờ số 09, thửa 106 diện tích 877m^2 do ông Nguyễn Gia K đứng tên quyền sử dụng, thửa 105 diện tích 695m^2 đứng tên quyền sử dụng cụ Nguyễn Đăng S là bố chồng bà Nguyễn Thị P. Hai thửa liền kề nhau không có ngõ đi ở giữa. Năm 1989, vợ chồng bà P ông Ư được cụ Sàng tách cho một phần đất từ thửa 105. Ranh giới giữa hai thửa đất nhà ông K và bà P vẫn đang sử dụng ổn định theo bản đồ 299.

Đối với phần đất tranh chấp mà bà P cho rằng là ngõ đi chung theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích 68,6m^2 hiện đang nằm trọn trong phần đất gia đình ông K đang sử dụng. Xem xét phần đất này thì thấy:

Trên cơ sở các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự xác định: Năm 1995 ông K tách thửa 106 làm ba thửa khác nhau, tách theo chiều ngang, nên đã cắt một phần đất của gia đình ông tiếp giáp đất nhà bà P và nối vào phần ngõ đi chung đã có sẵn làm ngõ đi vào các thửa đất của ông K và các con. Quá trình giải quyết vụ án và tại Pên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà P thừa nhận, do nhà ông K tách đất cho các con nên mới hình thành ngõ đi như bản đồ, đất lối đi là đất nhà ông K tách ra song trên thực địa thì chưa mở ngõ. Vì vậy có đủ căn cứ xác định phần đất để kẻ vẽ ngõ đi như ở bản đồ lập năm 1995, 2005 và chỉnh lý năm 2014 hiện đang xảy ra tranh chấp là của gia đình ông K, không phải của nhà bà P. Tuy nhiên trên thực tế thì gia đình ông K chưa mở ngõ đi này để sử dụng, phần đất ngõ đi chỉ có tên trên bản đồ. Toàn bộ phần diện tích ngõ đi hiện đang tranh chấp vẫn nằm trên khuôn viên đất nhà ông K, đồng thời ông và gia đình đã xây dựng các

công trình K cố trên đất. Hai gia đình ông K và gia đình bà P chưa khi nào sử dụng diện tích đất này làm lối đi chung. Không có căn cứ chứng minh ông K hiến một phần đất cho chính quyền để làm ngõ đi chung. Hơn nữa nếu có việc mở ngõ thì đây là ngõ đi nội bộ của gia đình ông K mà không phải ngõ đi chung theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2]. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng và hiện trạng thửa đất 260 và 261:

Hai thửa đất số 260 và 261 được tách từ thửa đất số 105, bản đồ 299 của cụ Sàng. Hai thửa này không có hàng rào ranh giới, vẫn là một khổ đất như trước khi chia tách, việc chia tách chỉ tồn tại trên bản đồ. Hiện nay vợ chồng bà P là người trực tiếp quản lý sử dụng cả khổ đất và vẫn đang có ngõ đi ra đường xóm, không bị ai ngăn cấm cản trở thông qua thửa đất số 261. Cho nên toàn bộ thửa đất nhà bà P không thuộc trường hợp được hưởng quyền đối với bất động sản liền kề.

Mặt khác, thửa đất 260 không bị vây bọc bởi các bất động sản của chủ sở hữu khác vì tiếp giáp với thửa 260 là thửa đất 261 của vợ chồng bà P. Nếu gia đình bà P muốn có ngõ đi vào thửa đất số 260 thì phải tự cắt đất ở thửa 261 của gia đình bà để đi ra đường xóm công cộng.

Bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo phân tích trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của bà P là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí: Bà P kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148; Điều 227; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 19/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên như sau:

1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện buộc gia đình ông Nguyễn Gia K phải tháo dỡ 02 bức tường cao 50cm, dài 1,5m hình góc vuông xây ở ngõ đi chung.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P yêu cầu ông Nguyễn Gia K phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng và mở lối đi như bản đồ lập năm 1995, 2005 và chỉnh lý năm 2014 để gia đình bà được sử dụng ngõ đi để vào thửa đất số 260.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp theo biên lai thu số

0002965 ngày 20/8/2019, và 0003395 ngày 01/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên. Bà P đã nộp đủ án phí.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PÊN TÒA

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND huyện Yên Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Yên Mỹ;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP, Tòa Dân sự.

Phạm Trung Thực