

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 85/2023/DS-PT

Ngày 28-7-2023

V/v: Tranh chấp ngõ đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoài Nam

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết

Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:
Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp ngõ đi chung”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đỗ Duy Đ; sinh năm 1989

Địa chỉ: Xóm 21, xã ĐX, huyện NT, tỉnh Nam Định

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đỗ Duy Đ:

Bà: **Đỗ Thị B**, sinh năm 1966

Địa chỉ: Xóm 21, xã ĐX, huyện NT, tỉnh Nam Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông: Nguyễn Công H - Luật sư thuộc Công ty Luật TechCo, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Tầng 7, số 31 Vũ Ngọc Phan, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Bị đơn:

1. Ông: Đỗ Duy Q, sinh năm 1961; Bà: Đỗ Thị T, sinh năm 1971

Người đại diện theo ủy quyền của bà T:

Anh: Đỗ Duy L, sinh năm 1989

2. Ông: Đỗ Đình H1, sinh năm 1965; Bà: Đỗ Thị Mai, sinh năm 1967

Đều có địa chỉ: Xóm 21, xã ĐX, huyện NT, tỉnh Nam Định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân xã Điền Xá, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Hữu Khánh – Chủ tịch UBND xã

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Bích, ông Hiếu, ông Quân, anh Luân, ông Hòa có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/7/2021, nguyên đơn anh Đỗ Duy Đ trình bày: Anh có bố mẹ là ông Đỗ Duy Hòe và bà **Đỗ Thị B**. Năm 1993, bố mẹ anh có mua mảnh đất của ông bà Đỗ Duy Thử và Lâm Thị Gái tại khu vực đội 21, xã Nam Xá nay là xã Điền Xá, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định với diện tích là 240m². Mảnh đất này có nguồn gốc được chính quyền xã cấp đất giãn dân theo quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 28/9/1990 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam Ninh về việc giao đất giãn dân cho 6 hộ xã Điền Xá, huyện Nam Ninh làm nhà ở. Đất giãn dân tại ngõ đi chung từ quốc lộ 21 và có thể tạm chia thành hai phía gồm phía phải là ông Lê, ông Trần Văn Ngọ, ông Đỗ Huy Thử, phía trái là ông Đỗ Duy Thủy, ông Đỗ Đình Thuông, ông Đỗ Duy Chuẩn. Lối đi về thửa đất của ông Đỗ Duy Thử lúc đó là 1 ngõ đi chung có chiều dài 19,5 m, chiều rộng 2 m do 6 hộ dân chung tay quản lý để thuận tiện cho việc sinh hoạt, đi lại.

Năm 1993, hộ gia đình ông Đỗ Duy Thử và bà Lâm Thị Gái đã chuyển nhượng diện tích thửa đất nêu trên cho ông Đỗ Duy Hòe và bà **Đỗ Thị B**. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì bố mẹ anh đã quản lý và trực tiếp sử dụng thửa đất nêu trên. Năm 2006, ông Hòe, bà Bích đã tặng cho anh toàn bộ thửa đất nêu trên. Anh đã đứng ra kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất AK 800386 mang tên hộ anh Đỗ Duy Đ. Theo bản đồ địa chính xã Điền Xá chỉnh lý năm 2005, thửa đất nêu trên thuộc thửa 4997 tờ bản đồ số 12. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp diện tích là 240m², bao gồm 160m² đất ở và 80m² đất vườn. Tại GCNQSDĐ không thể hiện sơ đồ thửa đất. Vị trí tứ cận thửa đất như sau: phía Bắc giáp thửa 5198 (nhà ông Hựu), phía Nam giáp thửa của bà Lê và ông Ngọ nay đã chuyển nhượng cho ông Quân, phía Tây giáp đất nhà Lua – Thuông và phía Đông giáp các hộ Hòe, Mai (con ông Chiến). Kể từ khi mẹ anh là bà **Đỗ Thị B** nhận chuyển nhượng đất từ ông Thử, bà Gái thì đã tồn tại một lối đi vào thửa đất có chiều rộng là 2m, kéo dài 19,5m có điểm đầu là thửa 4997, tờ bản đồ số 12 và điểm cuối là ngõ đi vào các thửa đất của các hộ ông Thủy, ông Chuẩn, ông Thông theo chiều từ Bắc xuống Nam. Đây là con đường dân sinh của các hộ ông Thử (sau này là bà Bích), ông Chiến, ông Ngọ, ông Lê cùng sử dụng từ năm 1993 cho đến năm 2019. Ngõ đi này là ngõ đi duy nhất để vào thửa đất số 4997, tờ bản đồ 12, không có ngõ đi nào khác được hình thành từ khi các hộ dân được

cấp giãn dân, đã được nhiều hộ sử dụng không ai có ý kiến gì. Kể từ khi nhận tặng cho thửa đất, anh vẫn dùng lối đi này để vào thửa đất. Năm 2016, gia đình anh và nhà ông Hòa, bà Mai có sự tranh chấp về ngõ đi chung vào mảnh đất lúc đó. Bà Đỗ Thị Mai đã làm đơn ra UBND xã Điền Xá giải quyết tranh chấp về ngõ đi chung. UBND xã đã mời mẹ anh ra để giải quyết. Mẹ anh đã yêu cầu địa chính xã và Ban Công an xã đến lô đất để làm việc. Khi ông Phạm Văn Giáo (địa chính xã) và Ban Công an xã đến mẹ anh đã mời 2 ông là Trần Văn Ngọ và Đỗ Duy Thủ ra, hai ông đã công nhận lô đất của 6 hộ dân có ngõ xóm. Sau khi làm việc, dưới sự chứng kiến của nhiều người, UBND xã, Ban địa chính và Công an xã đã trực tiếp đo đạc, công nhận có ngõ đi chung vào thửa đất của anh. Ông địa chính và Ban công an xã đã yêu cầu bà Đỗ Thị Mai chừa lại ngõ đi chung có chiều dài 19,5 m và chiều rộng 2m. Đến năm 2018, ông Đỗ Duy Q có xây dựng tường rào có giáp ranh thửa đất của anh, đã nhiều lần mẹ anh ra nhắc nhở có ngõ đi chung nhưng ông Quân vẫn cố tình xây. Tháng 3/2019, anh đã ủy quyền cho mẹ anh đã làm đơn gửi xã Điền Xá và đến năm 2020, được UBND xã Điền Xá trả lời việc tranh chấp giữa anh và ông Quân bằng thông báo số 01/UNND ngày 11/01/2020 và Công văn số 13/UBND ngày 18/5/2020 với nội dung xác định không có ngõ đi chung. Đất thì phải có lối đi, ông Quân, bà Mai xây dựng tường rào ngăn cách lối đi vào thửa đất của nhà anh, để nối thông các thửa mà ông Quân đã mua giáp QL 21 và thửa đất giáp ranh nhà anh thành một thửa liền nhau, hoàn toàn vì mục đích cá nhân ông Quân. Hiện lối đi chung vào thửa đất nhà anh đã bị gia đình ông Quân và bà Mai xây dựng tường rào ngăn cách làm cho thửa đất nhà anh không có lối đi nào khác làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng lối đi của nhà anh. Vì vậy, anh đề nghị Tòa án giải quyết vấn đề sau: Buộc ông Đỗ Duy Q có vợ là bà Đỗ Thị Tơ, ông Đỗ Duy Hòa có vợ là bà Đỗ Thị Mai phải trả lại lối đi chung đã lấn chiếm có chiều dài là 19,5m và chiều rộng là 2m. Tứ cận như sau: phía Bắc giáp thửa 4997, tờ bản đồ số 12 (hộ gia đình anh Điệp), phía Nam giáp thửa ngõ đi chung của xóm, phía Tây giáp đất Ngọ, Lê và phía Đông giáp các hộ Quân, Hòa. Buộc ông Đỗ Duy Q có vợ là bà Đỗ Thị Tơ, ông Đỗ Duy Hòa có vợ là bà Đỗ Thị Mai phải tháo dỡ toàn bộ các công trình, vật kiến trúc trên đất để hoàn trả lại lối đi chung.

*Tại bản tự khai ngày 21/12/2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Đỗ Thị B**:* Bà Bích trình bày như nội dung tại đơn khởi kiện của anh Đỗ Duy Đ. Ngoài ra, bà còn bổ sung ý kiến như sau: Tại thời điểm vợ chồng bà mua đất của ông Thủ vào năm 1993 khi đó là ruộng thũng. Khi mua chưa đắp ngõ tuy nhiên phần ngõ các hộ đã nhận mốc và đóng cọc. Quá trình sử dụng sau này các hộ không đắp ngõ đi chung. Bà khẳng định ngõ đi chung của các hộ đây sau là một đường thẳng nằm sau dãy của các hộ mặt đường có chiều rộng là 2m, chiều dài 19,5m. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà là người mua trực tiếp của ông Thủ. Đến năm 2006, khi UBND xã có chủ trương cấp GCNQSDĐ vợ chồng bà đã làm thủ tục chuyển nhượng cho con trai là Đỗ Duy Đ đối với phần đất chuyển nhượng của hộ ông Thủ. Đến năm 2007, anh Điệp được UBND huyện Nam Trực cấp GCNQSDĐ. Quá trình cấp GCNQSDĐ thì không biết có việc ký tứ cận liền kề hay không.

Đối với phần đất giáp với diện tích đất của con trai bà về phía Bắc của thổ đất, tại thời điểm bà nhận chuyển nhượng chủ sử dụng đất là ông Trần Văn Ngọ, sau đó ông Ngọ chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Duy Quang. Trong quá trình sử dụng ông Quang có sang nhà bà hỏi mượn phần ngõ đi chung của các hộ có chiều rộng là 2m và chiều dài là 19,5 m, ông Quang có trao đổi khi nào gia đình bà sử dụng thì ông sẽ trả lại phần ngõ đi chung của các hộ. Sau đó, ông Quang xây tường bao quanh thổ đất và trùm lên cả ngõ đi chung. Ông Quang ở một thời gian thì chuyển nhượng cho hộ nhà Hường Yên. Tại thời điểm này bà đi lao động nước ngoài nên không rõ. Tuy nhiên, do anh chị Hường Yên vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi nhận chuyển nhượng nên không có tranh chấp gì. Quá trình chuyển nhượng đất từ nhà Hường Yên sang nhà Quân, Tờ bà không nắm được. Đến giáp Tết năm 2017, xây tường bao quanh thổ và đổ giềng lên khoảng 2,3 m thì phát sinh tranh chấp, bà có can ngăn nhưng vì bận đi bán hoa Tết trong miền Trung nên đến tháng 1/2018 bà mới làm đơn gửi UBND xã. Đối với phần đất hiện nay hộ ông Hòa, bà Mai nhận chuyển nhượng trước đây là của ông Đỗ Duy Văn nhận hộ cho con trai là Đỗ Duy Bảy. Ông Bảy lại đổi cho bố vợ là ông Vê. Sau này, ông Vê bán đất của mình cho ông Hòa, bà Mai. Vào năm 2006, khi ông Hòa, bà Mai xây tường bao thổ thông thẳng vào phần đất phía trên thì hai bên có phát sinh tranh chấp. Bà làm đơn đề nghị UBND xã giải quyết. Tại thời điểm đó, ông Giáo phối hợp với Công an xã xuống giải quyết. Ông Thủ, ông Ngọ đều xác nhận là có ngõ đi chung. Bà đề nghị Tòa án xem xét buộc các hộ Quân, ông Hòa phải trả lại phần đất ngõ đi chung với chiều rộng là 2m và chiều dài là 19,5 m nằm sát sau dãy các hộ giáp mặt đường 21B theo bản đồ năm 1993. Trong trường hợp giả sử không có ngõ đi như bà yêu cầu thì bà không đề nghị Tòa án mở ngõ đi chung ở vị trí khác. Mà phải mở lối đi ở vị trí này vì đây là lối đi cũ thuận tiện nhất, ngắn nhất để có lối đi chung.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án của bị đơn ông Đỗ Đình HI vợ là bà Đỗ Thị Mai trình bày: Nhà ông bà được cấp lô đất ở phía Đông giáp đường 21. Phần đất này có vị trí: phía Nam giáp nhà anh Linh, phía Tây giáp đất ông Vê, phía Bắc giáp đất nhà anh Quang. Vào khoảng năm 1996-1997, gia đình ông bà có nhận chuyển nhượng một phần đất của thửa 4997 có diện tích khoảng 250m². Tại thời điểm đó ông Vê đang canh tác lúa sát với phần đất của nhà ông bà tại thửa 5201 và không có bờ ruộng. Hai bên chỉ viết giấy viết tay cho nhau. Cho đến thời điểm hiện nay ông bà vẫn chưa làm thủ tục để nhập phần diện tích đất này vào GCNQSDĐ của ông bà. Phần diện tích đất ông bà mua của ông Vê nằm tại Xóm 21, xã ĐX, huyện NT. Phần diện tích đất này có vị trí như sau: phía Bắc giáp nhà anh Quang, phía Nam đường ngõ xóm, phía Tây giáp đất nhà ông Thuông, phía Đông giáp một phần với nhà ông và một phần giáp ngõ xóm. Tại thời điểm ông mua không có ngõ đi nào. Ông Quang đã xây tường bao phân định phần đất của nhà ông Quang với phần đất ông mua. Quá trình sử dụng đất sau khi mua, vợ chồng ông bà đổ đất san lấp dần để trồng cây. Khi san lấp không có tranh chấp gì đối với các hộ phía trong. Hai năm sau kể từ khi mua, ông xây tường bao xung quanh phần diện tích đất nhận chuyển nhượng. Khi đó, ông xây dựng tường cao 40cm và đổ cột bê tông để kéo lưới B40, các bên không

tranh chấp gì. Vào năm 2006, khi nhà ông xây tường bao thổ thông thẳng với phần đất phía trên thì hai bên đã phát sinh tranh chấp. UBND xã đã xuống giải quyết. Tại thời điểm đó, ông Giáo có nói với các hộ không có ngõ đi chung đối với các hộ. Phần đất của nhà ai cũng thông thẳng nên các hộ ổn định để sử dụng. Trước đây, nhà anh Quang mà sau này bán cho Hường Yên, đã xây dựng tường bao quanh thổ ngăn cách với phần đất của nhà ông và có một số công trình khác như bếp, nhà WC và bể nước. Khi đó, giữa nhà ông Quang và anh Điệp (con bà Bích) không có tranh chấp gì. Ông bà xác định không có ngõ đi chung tại vị trí như bà Bích trình bày. Vì tại thời điểm ông, bà mua hai lô đất nhà ông Linh và ông Vê hiện đang cấy lúa và sát vào đất của nhà ông bà.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án của bị đơn ông Đỗ Duy Q trình bày: Năm 2011, ông có mua của ông Đỗ Duy Hường và bà Đỗ Thị Yên một căn nhà trên thửa đất cụ thể như sau: Nhà mái bằng 42m², công trình phụ 25 m², bể nước 4,8m. Phần đất này có vị trí như sau phía Đông giáp đường 21 phía Nam các hộ ông Hòa, bà Mai; phía Tây giáp hộ Thuông, bà Lua; phía Bắc giáp hộ ông Toàn, giáp hộ ông Hòa, bà Bích. Tại thời điểm mua xung quanh của thửa đất được xây dựng bao quanh cao 70cm, căng lưới B40 cao 1,2m. Hiện trạng xung quanh thửa đất vẫn còn giữ nguyên cho đến năm 2019, ông xây cao tường và gỡ bỏ ngôi nhà cũ cùng công trình phụ và giữ nguyên bể nước. Ông có xây dựng ở thửa đất về phía tây thửa đất căn nhà thép 2 tầng có diện tích 27m² và nhà để xe 19m². Bốn xung quanh thửa đất ông vẫn giữ nguyên như hiện trạng. Từ khi mua thửa đất cho đến nay, ông khẳng định không có ngõ đi chung như bà Bích trình bày. Tại phiên tòa, ông Quân giữ nguyên ý kiến của mình và không nhất trí việc mở ngõ đi chung tại vị trí đất đang có tranh chấp.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Tơ là anh Đỗ Duy L trình bày: Căn cứ vào các tài liệu địa chính và lời khai những người làm chứng sống xung quanh phần đất đang tranh chấp cũng như hiện trạng sử dụng đất tại thửa 4997 của các hộ đã từng sử dụng khẳng định không có ngõ đi chung của các hộ theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về ngõ đi chung của ba hộ. Anh không nhất trí việc mở ngõ đi chung tại vị trí đất đang có tranh chấp.

Kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án tại UBND xã Điện Xá cho thấy: Căn cứ sổ địa chính, hồ sơ địa chính, đối với phần đất tại thửa số 4997 hiện hộ ông Quân đang sử dụng trước đây mua lại của ông Hường và bà Yên. Ông Hường, bà Yên mua lại của ông Quang và ông Quang mua lại của ông Ngộ. Việc chuyển nhượng giữa các hộ không làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với phần đất tại thửa số 4997 hiện hộ ông Hòa đang sử dụng trước đây mua lại một suất đất của ông Linh (hiện nay ông Linh đã chết) và 1 suất mua của ông Vê (hiện đang sinh sống trên Thành phố Nam Định, không rõ địa chỉ). Khi ông mua là đất ruộng thông từ trên xuống dưới. Việc chuyển nhượng giữa các hộ không làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với ngõ đi vào thửa 4997, theo hồ sơ giao đất năm 1990 hiện đang lưu trữ tại UBND xã cho thấy phần ngõ đi của hộ nhà ông Thủ có đường vào thửa đất không bị bao bọc bởi bất động sản

liền kê. Đường đi vào theo hướng từ quốc lộ 21 đi vào phía Nam nhà ông Bắc, ông Ngọ, ông Lê đến ngã ba rẽ trái theo hướng Bắc giáp phía Tây nhà ông Lê đi vào thửa đất của hộ ông Thủ. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng phần đất ngõ đi này biến động như thế nào thì UBND xã không nắm được. Giữa dãy 1 và dãy 2 theo sơ đồ địa chính không thể hiện ngõ đi chung của dãy số 2. Quan điểm của UBND xã đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ pháp lý và các tài liệu có liên quan để giải quyết vụ án. Đối với thông báo về việc giải quyết đơn đề nghị số 01/UBND ngày 11/01/2020 và Công văn số 13/UBND ngày 18/5/2020 UBND xã xin rút lại và không đề nghị Tòa án xem xét đối với 2 văn bản này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định đã quyết định. Căn cứ Điều 159, 174, 175, 254 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 166 Luật đất đai năm 2013, Căn cứ Điều 147 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Duy Đ về việc “Tranh chấp ngõ đi chung” đối với phần ngõ đi chung nằm tại Xóm 21, xã ĐX, huyện NT, tỉnh Nam Định, có vị trí như sau: phía Bắc giáp đất anh Điệp có chiều dài 2m, phía Nam giáp ngõ xóm dài 5,12m, phía Đông một phần giáp đất ông Quân dài 6,9m và một phần giáp đất ông Hòa dài 13,8m; phía Tây một phần giáp đất ông Quân dài 12,3m và một phần giáp đất ông Hòa dài 13,32 m.

2. Về chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc Anh Đỗ Duy Đ phải nộp toàn bộ chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.920.000 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của anh Điệp là bà **Đỗ Thị B** đã nộp đủ số tiền này.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 tháng 10 năm 2022 bà **Đỗ Thị B** - là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Duy Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại ngõ đi chung theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Bích giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo và trình bày: Tại thời điểm vợ chồng bà mua đất của ông Thủ vào năm 1993 khi đó là ruộng thúng. Khi mua chưa đắp ngõ tuy nhiên phần ngõ các hộ đã nhận mốc và đóng cọc. Quá trình sử dụng sau này các hộ không đắp ngõ đi chung. Bà khẳng định ngõ đi chung của các hộ dãy sau là một đường thẳng nằm sau dãy của các hộ mặt đường có chiều rộng là 2 m, chiều dài 19,5m. Bà đề nghị Tòa án xem xét buộc các hộ Quân, ông Hòa phải trả lại phần đất ngõ đi chung với chiều rộng là 2m và chiều dài là 19,5 m nằm sát sau dãy các hộ giáp mặt đường 21B theo bản đồ năm 1993. Trong trường hợp giả sử không có ngõ đi như bà yêu cầu thì bà không đề nghị Tòa án mở ngõ đi chung ở vị trí khác. Mà phải mở lối đi ở vị trí này vì đây là lối đi cũ thuận tiện nhất, ngắn nhất để có lối đi chung

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Quyết định giao đất số 651/QĐ-UBND ngày 28/9/1990 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh giao tổng thể, không có sơ đồ kèm theo. Quá trình giải quyết UBND xã Điền Xá có cung cấp 01 bản sơ đồ giao đất. Sơ đồ này chỉ có bản photo, không có bản gốc lưu tại UBND xã Điền Xá cũng như UBND huyện Nam Trực, không xác định được thời điểm lập sơ đồ. Tuy nhiên, qua nghiên cứu và đối chiếu cho thấy bản sơ đồ này có nhiều mâu thuẫn, không phù hợp với thực trạng sử dụng đất nên không thể làm chứng cứ để giải quyết vụ án. Mặt khác, tại bản đồ năm 2005 thể hiện có tồn tại ngõ đi chung tại vị trí đất tranh chấp thể hiện tiếp giáp của các thửa 5199,5200,5201 có một khoảng hở, đứt đoạn, không liền thẳng, không có việc kẻ một đường liền thẳng nối liền với thửa đất của hộ ông Quân, ông Hòa như hai ông trình bày. Ngoài ra, căn cứ vào lời khai của người làm chứng như ông Đỗ Duy Thủ, Đỗ Đình Lân, ông Đỗ Minh Tâm khẳng định có tồn tại ngõ đi chung nằm sau dãy trên tiếp giáp QL21 phù hợp lời trình bày của nguyên đơn. Đồng thời, một phần thửa đất số 4997 mà hộ ông Quân, ông Hòa đang quản lý, sử dụng nằm phía sau các thửa đất giáp mặt đường QL21 mà các ông được cấp GCNQSDĐ thì đều do các ông mua lại của các hộ sử dụng trước đó. Bản thân các ông không biết sự tồn tại của ngõ đi chung hay không, việc xác định có hình thành ngõ đi căn cứ vào giấy tờ xác lập quyền sử dụng đất của các hộ ông Quân, ông Hòa và người làm chứng đã từng sử dụng đất. Đồng thời diện tích các hộ đã mua một phần tại thửa 4997 đều tăng lên, quá trình sử dụng các hộ ông Quân, ông Hòa không nhận chuyển nhượng thêm. Vì vậy, phần diện tích đất tăng lên so với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ có khả năng lấn chiếm vào ngõ đi chung. Ngoài ra, các hộ ông Quân, ông Hòa vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất tại thửa 4997, chưa được Nhà nước công nhận hay nói cách khác việc sử dụng đất này chưa được cơ quan có thẩm quyền thừa nhận, chưa có một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1,2 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định 43/2014. Trong khi hộ anh Điệp đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2007 nên hộ anh Điệp có các quyền của chủ tài sản theo quy định tại Điều 159 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ thì phải có tồn tại ngõ đi để chủ sử dụng đất thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề. Căn cứ vào lời khai người làm chứng thì hộ ông Quân, ông Hòa là những người mua lại một phần thửa đất 4997 nên có nghĩa vụ tôn trọng sự thỏa thuận của các chủ sử dụng đất trước đó. Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà Bích và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn: Ông Điệp, ông Hòa và người đại diện theo ủy quyền là anh Luân thống nhất trình bày: Nhất trí với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, không nhất trí việc mở ngõ đi chung theo như yêu cầu của bà **Đỗ Thị B.**

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về

đường lối giải quyết vụ án, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Bích đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm. Án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của bà **Đỗ Thị B**:

[1] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án anh Đỗ Duy Đ uỷ quyền cho bà **Đỗ Thị B**; bà Đỗ Thị Tơ uỷ quyền cho anh Đỗ Duy L tham gia tố tụng giải quyết vụ án tại Toà án các cấp nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.1] Bà Đỗ Thị Mai đã được Tòa án giao giấy triệu tập phiên tòa hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, ông Đoàn Hữu Khánh - Chủ tịch UBND xã Diên Xá có đơn xin xử vắng mặt; căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Mai, ông Khánh.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Phần đất ngõ đi chung với chiều rộng là 2m và chiều dài là 19,5m nằm sát sau dãy các hộ giáp mặt đường 21B theo bản đồ năm 1993, có tổng diện tích là 41,1m² có vị trí tứ cận như sau: phía Bắc giáp đất anh Điệp có chiều dài 2m, phía Nam giáp ngõ xóm dài 5,12m, phía Đông một phần giáp đất ông Quân dài 6,9m và một phần giáp đất ông Hòa dài 13,8m; phía Tây một phần giáp đất ông Quân dài 12,3m và một phần giáp đất ông Hòa dài 13,32 m; các đương sự đang tranh chấp diện tích đất giáp ranh giữa hai thửa đất, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp ngõ đi chung là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Theo lời trình bày của bà Bích, tại bản đồ năm 2005 thể hiện có tồn tại ngõ đi chung tại vị trí đất tranh chấp thể hiện tiếp giáp của các thửa 5199,5200,5201 có một khoảng hở, đứt đoạn, không liền thẳng, không có việc kẻ một đường liền thẳng nối liền với thửa đất của hộ ông Quân, ông Hòa. Đồng thời, một phần thửa đất số 4997 mà hộ ông Quân, ông Hòa đang quản lý, sử dụng nằm phía sau các thửa đất giáp mặt đường QL21 mà các ông được cấp GCNQSDĐ đều tăng lên, quá trình sử dụng các hộ ông Quân, ông Hòa không nhận chuyển nhượng thêm. Tuy nhiên quá trình xác minh bản đồ địa chính qua các thời kỳ, tại vị trí anh Điệp đề nghị xác định không có ngõ đi chung của ba hộ như mô tả của anh Điệp và bà Bích. Phần ngõ đi theo anh Điệp yêu cầu là nằm tại vị trí phía Đông của thửa đất 4997. Trên thực tế trong quá trình sử dụng đất của các hộ qua nhiều người sử dụng không tồn tại ngõ đi chung tại vị trí mà anh Điệp trình bày. Từ thời kỳ được giao đất khu vực này là đất ruộng chưa vượt lập, ngõ đi chung tại vị trí phía Đông của thửa 4997 chưa được hình thành. Các hộ cũng không có văn bản nào ghi nhận với nội dung có lối đi chung tại phía Đông của thửa 4997. Đồng thời, tại Sổ dã ngoại tờ 12 cũng như các văn bản chuyển nhượng đất giữa ông Thủ, bà Gái cho bà Bích, ông Hòe và ông Ngộ, bà

Xuân cho ông Quang, ông Hùng và Yên cho ông Quân không thể ngõ đi chung tại vị trí đang tranh chấp. Và cũng phù hợp với thực trạng sử dụng của các hộ qua các thời kỳ tại thửa 4997. Ngoài ra, các hộ đều xác nhận trong quá trình sử dụng không có chuyển nhượng thêm phần diện tích đất nào nhưng cả ba hộ diện tích sử dụng tại thửa 4997 đều tăng hơn so với diện tích ban đầu giao đất. Các căn cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Duy Đ về việc xác định ngõ đi chung của ba hộ nằm ở phía Đông thửa đất 4997 tại vị trí đất nhà ông Quân và ông Hòa.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, nếu không có ngõ đi như bà Bích yêu cầu thì bà không đề nghị Tòa án mở ngõ đi chung ở vị trí khác, mà phải mở lối đi ở vị trí này vì đây là lối đi cũ thuận tiện nhất, ngắn nhất để có lối đi chung. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn đều không nhất trí việc mở lối đi chung như yêu cầu của nguyên đơn. Mặt khác, Hội đồng xét xử thấy nếu mở lối đi chung tại vị trí đất có tranh chấp sẽ chia đôi thửa đất của các bị đơn. Như vậy, sẽ không hợp lý, gây bất tiện cho các bị đơn trong quá trình sử dụng đất là không phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự. Nguyên đơn hoàn toàn có quyền đề nghị mở lối đi chung tại vị trí khác nhưng lại không yêu cầu. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét đối với về ngõ đi chung của ba hộ tại vị trí khác cũng như mở lối đi cho thửa đất của anh Điệp. Nếu sau này, anh Điệp có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Bích mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Đỗ Thị B** phải nộp theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS; 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. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà **Đỗ Thị B**.
2. Giữ nguyên các quyết định của bản án số 25/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Đỗ Thị B** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí

300.000đ (ba trăm nghìn đồng) bà Bích đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Trực theo biên lai thu số 0004759 ngày 14/10/2022. Bà Bích đã nộp đủ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Nam Trực;
- Chi cục THADS huyện Nam Trực;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

Lê Hoài Nam