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

Bản án số: 160/2024/DS - PT
Ngày: 26 - 8 - 2024
V/v tranh chấp: Ngõ đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Minh Hồng

Các Thẩm phán:Ông Nguyễn Thành Công

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Quỳnh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Bùi Bích Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về "Tranh chấp ngõ đi chung".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 321/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Phùng Thị H, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Đ, thôn C xã V, huyện N, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

- *Bị đơn*: Anh Bùi Trung K, sinh năm 1975

Chị Vũ Thị Thùy L, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định. Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T - Chủ tịch UBND thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn C - Phó Chủ tịch UBND thị

trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

Ông Đặng Văn D - Cán bộ địa chính UBND thị trấn N. Vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định. Có mặt.

3. Anh Trần Quang K1, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định. Có mặt.

4. Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Chị Phùng Thị H (là nguyên đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 14-9-2023, bản tự khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn chị Phùng Thị H trình bày:* Năm 1981, bà nội của chị là cụ T1, cụ L1 đã chuyển nhượng cho ông K2 và bà D1 là bố mẹ của anh K thửa đất gia đình anh K đang sử dụng như hiện tại. Năm 2002, bà D1 tháo dỡ nhà giáp ngõ phía Nam xây công trình phụ (trên nền nhà cũ của ông bà nội chị) có đào móng, phần giáp với nhà bà Đ có xây góc nhọn vuông nên có lấn một ít sang nhà bà Đ nhưng không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu nên gia đình chị không có ý kiến gì. Đầu năm 2023, gia đình anh K tháo dỡ nhà cũ và xây lại, khi làm móng nhà, anh K đã tự ý cắt ngõ đi vào nhà chị. Mẹ của chị là bà Lê Thị Đ đã có ý kiến nhưng anh K cho rằng đã xây đúng theo diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với chiều rộng là 7,5m trong khi ngõ nhà anh mới làm 7,45m. Anh K đã tự cho thợ đổ bê tông móng nhà và lấn ra ngõ. Cụ thể, phía tiếp giáp mặt đường giữ nguyên, đến đoạn khoảng 2m6 trở đi có lấn chiếm ra ngõ từ 10cm đến 18cm kéo dài hết nhà anh K; lấn ra góc cua của ngõ là 25 cm. Nay chị đề nghị vợ chồng anh K, chị L trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm ra ngõ đi chung và tháo dỡ các công trình đã lấn chiếm ra ngõ. Từ đầu hồi nhà anh K xuống kéo dài 16m10cm, một nửa là 18cm vát từ điểm đầu 10cm điểm cuối 18cm kéo dài hết nhà anh K; đoạn góc cua của phần ngõ 25cm và vợ chồng anh K đã xây dựng lấn chiếm sang nhà bà Đ từ 3cm đến 8cm kéo dài từ 15m đến 16m. Yêu cầu tháo dỡ công trình đã lấn chiếm sang đất nhà bà Đ.

** Bị đơn ông Bùi Trung K trình bày*: Năm 1981, gia đình có mua nhà đất của bà Nguyễn Thị L2 và đã sử dụng ổn định nhiều năm nay là thửa đất số 438 với diện tích 122 m^2 tại tờ bản đồ số 11 khu 5a (nay là tổ dân phố S), thị trấn N; gia đình anh không lấn chiếm và tranh chấp với ai. Do nhà ở lâu ngày xuống cấp nên đầu năm 2023 gia đình anh đã phá dỡ nhà cũ để xây dựng nhà mới trên cơ sở hiện trạng cũ. Việc xây dựng nhà đã được UBND huyện G cấp phép xây dựng. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện chiều dài, chiều rộng của thửa đất chỉ có tổng diện tích của thửa đất là 122m^2. Hiện trạng sử dụng đất của nhà anh, chiều rộng là 7,45m như vậy còn thiếu 1m^2; chiều dài

giáp ngõ là 16,2 m^2, chiều dài giáp nhà bà Đ là 16,5 m (trên bản đồ là 14,7m). Phần tường phía sau nhà anh tiếp giáp với nhà bà Đ là anh xây trên hiện trạng cũ, vẫn có tường ngăn hai nhà. Việc vợ chồng anh xây dựng nhà mới nhưng vẫn xây dựng trên hiện trạng nhà cũ trước đây, không lấn chiếm ra ngõ và nhà bà Đ. Ngõ tường bao trước kia do ông C1 xây dựng. N đi nguồn gốc nhà ông P không phải ngõ nhà bà H. Vì vậy anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H.

* *Tại đơn bản tự khai, đơn đề nghị, các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa chị Vũ Thị Thùy L trình bày*: Chị nhất trí với phần trình bày của anh Bùi Trung K. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ trình bày*: Về nguồn gốc đất đang tranh chấp trước đây là của bố mẹ chồng bà. Năm 1981, có chuyển nhượng lại cho bố mẹ anh K là ông bà K2, D1; phần còn lại là của vợ chồng bà. Phần diện tích đất chị H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ở thửa khác. Phần diện tích vợ chồng anh K, chị L xây sang nhà bà là phần đầu sân dưới (phía Bắc) giáp nhà anh K xây sang từ 3cm đến 8cm kéo dài từ 15m đến 16m. Phần diện tích vợ chồng anh K, chị L xây sang nhà bà yêu cầu tháo dỡ trả lại hiện trạng. Bà đồng ý với nội dung trình bày của chị H, đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Quang K1 trình bày*: Anh nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh P1, chị Đ1 cách đây hai năm. Từ khi nhận chuyển nhượng anh chưa sửa chữa, xây dựng gì; lối ngõ đi chung anh không sử dụng chỉ mở cửa sổ lối ngõ đi chung và nay cũng đề nghị xác định vợ chồng anh cũng được sử dụng lối đi chung này. Nay chị H có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Q trình bày*: Vợ chồng chị nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh P1, chị Đ1 cách đây hai năm. Từ khi nhận chuyển nhượng chưa sửa chữa, xây dựng gì, lối ngõ đi chung chị không sử dụng chỉ mở cửa sổ lối ngõ đi chung. Nay chị H có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Đại diện UBND thị trấn N trình bày: Bản đồ địa chính các năm đều thể hiện có đi chung, phần diện tích đất này đang do UBND thị trấn quản lý. Khi xảy ra tranh chấp, UBND thị trấn đã tiến hành hòa giải và làm việc với các bên đương sự nhiều lần nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau. Về hiện trạng ngõ đi hiện trạng không giống với hình thể được thể hiện trên bản đồ địa chính. Nay chị H có đơn khởi kiện vợ chồng anh K, chị L đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trên các bản đồ đều thể hiện ngõ đi nhưng không có kích thước cụ thể, các gia đình vẫn đang sử dụng đi lại, địa phương không có ý kiến gì về việc sử dụng của các gia đình.

Tại bản đồ năm 1988, tờ bản đồ số 2, thửa số 295 diện tích 165 m^2 mang tên ông K2; thửa số 269 mang tên ông X diện tích 210 m^2; thửa số 292 mang tên ông S diện tích 530 m^2; thửa số 294 mang tên ông P diện tích 640 m^2; thửa số

299 mang tên ông B diện tích 385 m ^{2}; trên bản đồ chưa thể hiện ngõ đi chung

Tại bản đồ năm 1995, tờ bản đồ số 11, thửa số 437 diện tích 201 m^2 mang tên bà Đ; thửa số 438 diện tích 122 m^2 mang tên ông K; thửa số 439 diện tích 60 m^2 mang tên bà Đ; thửa số 435 diện tích 140 m^2 mang tên ông S; tại bản đồ năm 1995 đã thể hiện ngõ đi chung

Tại bản đồ năm 2014 chỉ mang tính chất tham khảo chưa có giá trị pháp lý thì diện tích của đất bà H là 294 m^2; bà Đ là 67,3 m^2; đất anh K là 129,5 m^2; tại bản đồ có thể hiện ngõ đi chung

* Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Giao Thủy đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 174, 175 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 271; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị H.

2. Xác định ngõ đi chung của bà H, ông K, bà L, ông K1, bà Q có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất ông H1 rộng 1,2m; phía Nam giáp đường rộng 1,18m; phía Đông giáp đất ông K dài 16,2m; phía Tây giáp đất ông K1 dài 16,3m (có sơ đồ kèm theo).

3. Ông K, bà L có trách nhiệm khôi phục lại hiện trạng mặt bằng lối đi chung.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

* Ngày 31 tháng 5 năm 2024, nguyên đơn chị Phùng Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Giao Thủy

* Tại phiên toà:

- Chị Phùng Thị H, anh Bùi Trung K, chị Vũ Thị Thùy L, anh Trần Quang K1 cùng nhau thống nhất và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận: Xác định ngõ đi là ngõ chung của các hộ và giữ nguyên tứ cận của ngõ như bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Giao Thủy đã giải quyết. Anh K, chị L có trách nhiệm đổ ngõ đi chung là ngõ bê tông có độ dày 10cm và sửa lại một phần mái tôn nhà chị H do khi nhà anh K xây dựng đã làm hư hỏng.

- Anh Trần Quang K1 trình bày: Anh mong muốn chị H và gia đình anh K nên thỏa thuận với nhau để giữ tình cảm hàng xóm và cùng nhau tu sửa cho ngõ đi chung thuận tiện, sạch đẹp.

- Đại diện VKS trình bày quan điểm: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, VKSND tỉnh Nam Định thấy rằng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã

thực hiện đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Tại phiên tòa các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Tại phiên tòa các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo nội dung thỏa thuận thì: Xác định ngõ đi là ngõ chung của các hộ và giữ nguyên tứ cận của ngõ như bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Giao Thủy đã giải quyết. Anh K, chị L có trách nhiệm đổ ngõ đi chung là ngõ bê tông có độ dày 10cm và sửa lại một phần mái tôn nhà chị H do khi nhà anh K xây dựng đã làm hư hỏng.

Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

2. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1. Xác định ngõ đi chung của chị Phùng Thị H, anh Bùi Trung K, chị Vũ Thị Thùy L, anh Trần Quang K1, chị Nguyễn Thị Q có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông H1 rộng 1,2m; phía Nam giáp đường rộng 1,18m; phía Đông giáp đất ông K dài 16,2m; phía Tây giáp đất ông K1 dài 16,3m

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Anh Bùi Trung K, chị Vũ Thị Thùy L có trách nhiệm đổ bê tông có độ dày 10cm đối với phần ngõ đi chung.

3. Anh Bùi Trung K, chị Vũ Thị Thùy L có trách nhiệm sửa chữa lại phần mái tôn của nhà chị Phùng Thị H do khi nhà anh K, chị L xây dựng đã làm hư hỏng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Phùng Thị H phải nộp 300.000 đồng. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí chị H đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001511 ngày 10-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định;

chị H đã nộp xong. Anh Bùi Trung K, chị Vũ Thị Thùy L phải nộp 300.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Phùng Thị H phải nộp 300.000 đồng. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí chị H đã nộp tại biên lai thu tiền số 0004640 ngày 06-6-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định; chị H đã nộp xong.

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

Nơi nhận:
- TANDCC - VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Giao Thủy;
- Chi cục THADS h. Giao Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Mai Thị Minh Hồng
(Đã ký)