TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TIÊN DU** TỈNH BẮC NINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2023/DS-ST
Ngày 31-8 -2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và ngõ đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊN DU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Vũ Mạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tấn và bà Dương Thị Ngần.

- ***Thư ký phiên toà****:* Ông Nguyễn Hoàng Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Du.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 31/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh; xét xử sơ thẩm công khai vụ thụ lý số: 21/2022/TLST-DS ngày 14/11/2022, về việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản (quyền sử dụng đất) và tranh chấp quyền sử dụng đất (ngõ đi chung)", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2023/QĐXX-ST ngày 12/5/2023, Theo Quyết định hoãn phiên toà số 33/2023/QĐST-DS ngày 20/7/2023 và Quyết định tạm ngưng phiên toà số 15/2023/QĐST-DS ngày 15/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Phong, sinh năm 1983 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 5 ngách 241/24 ngõ 241, thôn Phù Đổng 2, xã Phù Đổng, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Ông Nguyễn Bá Toan, sinh năm 1952 (Có mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Toan và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngọt: Ông Nguyễn Văn Viên, Luật sư, Công ty Luật TNHH Tre Việt- Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Ninh.

Địa chỉ: Số 13, Nguyễn Đăng Đạo, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Anh Nguyễn Công Long, sinh năm 1976 và chị Nguyễn Thị Hương, sinh năm 1980 (Xin vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Văn Tấn, sinh năm 1978 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Trung, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Ly, sinh năm 1983;

2. Chị Nguyễn Thị Ta, sinh năm 1987;

3. Bà Nguyễn Thị Ngọt, sinh năm 1956;

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Ly, chị Ta, bà Ngọt: Anh Nguyễn Văn Tấn, sinh năm 1978 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Trung, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Văn Phong trình bày:

Anh là chủ sử dụng đất tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 16, diện tích 230,6 m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 198883, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/4/2021 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Bá Phong chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh là Nguyễn Văn Phong theo hồ sơ số 003.06.11.H05-220404-0085 được Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Tiên Du xác nhận ngày 07/04/2022).

Quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Bá Toan là hộ liền kề đã sử dụng một phần diện tích đất khoảng 30 m^2 tại thửa đất phần đất phía Tây Nam của anh. Trên phần đất nêu trên 1 phần ông Toan dựng cột sắt, lợp lán tôn, xây tường và sử dụng làm sân. Ngoài ra trên phần đất ngõ đi chung vào thửa đất của anh ông Toan làm cổng sắt mái tôn, bịt không cho anh đi vào thửa đất. Anh đã có ý kiến với ông Toan và hai bên tự hòa giải nhưng ông Toan không hợp tác, không đồng ý. Năm 2022 anh nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Nguyễn Bá Phong đã có đường đi, ngõ đi chung đổ bê tông như hiện nay, ông Nguyễn Bá Phong có nói với anh là trước đó có phần đóng góp của ông, sau này anh được sử dụng cùng và là ngõ đi chung.

Anh làm đơn này yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Bá Toan tháo dỡ cột, khung sắt, lán tôn, tường đã xây và chấm dứt việc sử dụng sân, trả lại anh diện tích đất 39,9 m^2 sau khi có kết quả đo đạc đất tại thửa số 93, tờ bản đồ số 16, xã Cảnh Hưng mang tên anh mà gia đình ông Toan đang sử dụng;

Xác định ngõ đi vào thửa đất 93 là ngõ đi chung. Buộc gia đình ông Toan phải dỡ bỏ cổng sắt, trả lại lối đi chung để anh được đi vào thửa đất. Trong quá trình chờ Toà án xét xử gia đình ông Toan cố tình xây dựng các công trình trên

phần đất của anh, anh đã trình báo chính quyền địa phương đình chỉ xây dựng, gia đình ông cố tình xây dựng sau này anh không chịu trách nhiệm, buộc gia đình ông phải tự phá dỡ.

Ngoài ra anh không có ý kiến yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Bá Toan trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ 16, diện tích 311 m^2, tại thôn Trung, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, đã được UBND huyện Tiên Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 mang tên hộ ông Toan và bà Ngọt, nguồn gốc thửa đất trên được tách ra từ thửa to diện tích 779 m^2 là của cụ Nguyễn Bá Tễ, sinh năm 1922 cho vợ chồng ông. Diện tích thửa đất còn lại là thửa số 08, tờ bản đồ 04, diện tích 468 m^2 mang tên hộ ông Nguyễn Bá Tễ được UBND huyện Tiên Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998.

Mẹ ông cụ Nguyễn Thị Thuỷ, sinh năm 1926, mất năm 1989; chết không để lại di chúc, cụ Tễ mất năm 2004, chết có để lại di chúc. Sau này ông mới được biết có di chúc, có 01 người làm chứng là ông Nguyễn Bá Lợi, sinh năm 1930, là người cùng thôn (đội 2, thôn Trung), có quan hệ là em trong họ, di chúc không được chứng thực thì cụ Tễ bị tai nạn giao thông mất. Trong di chúc cụ Tễ dặn thửa đất 468 m^2 cho em là Nguyễn Bá Phong nhưng không được bán, chuyển nhượng mà để làm nhà thờ.

Gia đình ông có 10 anh chị em, ngày 06 tháng 01 năm 2011 các ông có làm văn bản cam kết nội dung: Giao tài sản là thửa đất số 08 cho ông (Toan) có trách nhiệm trông nom, quản lý giữ gìn, nếu có thay đổi phải được sự nhất trí của anh em. Tại bản cam kết không có mặt của Nguyễn Bá Phong do ông Phong làm ăn trong Thành phố Buôn Ma Thuột- tỉnh Đắc Lắk, còn lại 09 anh em có mặt.

Năm 2017 gia đình ông có văn bản phân chia di sản thừa kế có đầy đủ 09 anh em, còn lại do ông Nguyễn Bá Tân, sinh năm 1956 đã chết nên đã có mặt của vợ là Lê Thị Viễn, 1960 và các con là Nguyễn Bá Luận, 1983 và Nguyễn Thị Liên, 1984 giao cho Nguyễn Bá Phong thửa đất 08 nêu trên, văn bản trên được công chứng đầy đủ theo quy định.

Sau đó ông Phong đã đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên riêng. Ông Phong tách thửa đất 08 thành 3 thửa, 1 phần cho em gái chị Nguyễn Thị Dung sử dụng, 1 phần bán cho anh Nguyễn Sỹ Thắng, quê Thanh Hoá; 1 phần giáp nhà ông thì bán cho Nguyễn Văn Phong, sinh năm 1983, ở Gia Lâm, Hà Nội. Tổng diện tích 3 thửa là 490 m^2, ông thấy tăng lên 22 m^2 so với diện tích ông Tễ được cấp năm 1998 là 468 m^2.

Quá trình sử dụng sau khi được phân chia thì ông Nguyễn Bá Phong có xây dựng tường bao bằng gạch cao hơn 1 m để ngăn cách giữa 2 thửa đất hiện nay vẫn

còn móng. Thửa đất số 91 của ông từ trước sử dụng đến đâu ông vẫn sử dụng đến đó, trên phần đất đó ông chỉ dựng mái tôn được khoảng mấy chục năm.

Do thửa đất 08 của cụ Tễ cao hơn so với đường vào nên năm 2008 ông phải xây dựng tường dài khoảng 12 m, cao hơn 1 m, để chắn không cho đất cát đổ ra ngõ. Ông xây dựng trên phần đất ngõ đi. Để đi vào thửa đất số 91 chỉ có lối đi vào hiện nay, trước kia là ao, năm 1976 ông thuê người tân ao để làm con đường đi vào thửa đất. Ngõ đi trên có gia đình ông và gia đình ông Nguyễn Công Thái (Đã chết), sau này là anh Nguyễn Công Long, sinh năm 1975 sử dụng, gia đình ông cho gia đình ông Thái đi nhờ. Khoảng năm 2010 gia đình ông và gia đình nhà anh Long tự đổ bê tông và làm cống thoát nước cho ngõ đi được sạch mỗi gia đình bỏ ra hơn 10.000.000 đồng. Trên ngõ đi thì ông có dựng cửa tôn để chắn bảo vệ xe ô tô cho con ông.

Nay anh Nguyễn Văn Phong khởi kiện đòi tài sản vì cho rằng gia đình ông sử dụng 1 phần đất phía nam của anh Phong, tuy nhiên ông khẳng định từ trước ông sử dụng đến đâu nay ông vẫn sử dụng đến đó nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phong.

Ngoài ra ngõ đi đang tranh chấp là ngõ đi do ông tân tạo, không phải ngõ đi chung, nên quan điểm của ông là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Phong. Tại phiên toà ông đồng ý ngõ đi tranh chấp là ngõ đi chung, tuy nhiên ông có công sức tôn tạo, đổ bên tông…anh Phong muốn đi cùng phải trả cho gia đình ông công sức, cũng như tiền do con trai ông là anh Tấn bỏ ra làm đường, cống.

Ngoài ra ông đề nghị Toà án xem xét: Ông không đồng ý việc anh Nguyễn Bá Phong bán đất cho anh Nguyễn Văn Phong vì không theo di chúc và nguyện vọng của bố, không theo thoả thuận của các anh em gia đình ông.

Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử ông có đơn phản tố đề nghị như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bác yêu cầu của nguyên đơn).

Về đất đang tranh chấp hơn 30 m^2 theo nguyên đơn yêu cầu. Ông đề nghị Tòa án áp dụng quan hệ pháp luật đề giải quyết vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất (đất đang tranh chấp) và tranh chấp ngõ đi chung.

Ông đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Phong.

Yêu cầu nguyên đơn trả chi phí sau:

Ngõ đi chung: Ngõ đi này chủ yếu do nhà ông tân tạo nên, giờ có 4 nhà đi chung tính cả nhà ông vậy lấy tổng chi phí chia cho 4 nhà, anh Phong đi chung nên phải trả ông chi phí.

Tiền tân đất 273.600.000 đồng/4 nhà+tiền bê tông 20.000.000đồng+tiền cống 10.000.000đồng=98.400.000đồng (Chín mươi tám triệu bốn trăm ngàn đồng).

Tường rào ông xây từ năm 2008 dài 15 m, cao 2 m, không xây trên đất của nguyên đơn. Chi phí hết 12.000.000 đồng (như giấy xác nhận anh Nguyễn Bá Tài kèm theo đơn phản tố này);

Cổng tôn hết chi phi 6.700.000đồng. Tổng chi phí nguyên đơn phải trả là: 98.400.000đồng+12.000.000đồng+6.700.000đồng=117.100.000đồng (Một trăm mười bảy triệu một trăm nghìn đồng).

Ông đề nghị đưa Người có quyền lợi liên quan ông Nguyễn Bá Phong và UBND xã Cảnh Hưng, UBND huyện Tiên Du vào tham gia tố tụng.

Ông đề nghị Tòa án thu thập hồ sơ các lần cấp đất và bản đồ địa chính các thời kỳ, cấp đất lần đầu cho bố ông ông Nguyễn Bá Tễ, hồ sơ cấp sang tên cho em trai ông Nguyễn Bá Phong, sinh 1963.

Ông yêu cầu đo đạc lại phần diện tích của cả diện tích nhà ông và cả diện tích đất của ông Nguyễn Bá Phong nhận thừa kế của bố ông có diện tích là 468 m^2 có sự chứng kiến của gia đình ông và yêu cầu đơn vị đo độc lập.

Ngoài ra ông không có ý kiến yêu cầu gì khác.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Toan và người liên quan là bà Ngọt là ông Nguyễn Văn Viên trình bày: Ông Nhất trí với ý kiến của ông Toan. Ông đề nghị đưa ông Nguyễn Bá Phong, đại diện UBND xã Cảnh Hưng, UBND huyện Tiên Du vào tham gia tố tụng, đề nghị công nhận di chúc, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chấp cho ông Nguyễn Bá Phong và ông Nguyễn Văn Phong.

Ngoài ra ông không có ý kiến yêu cầu gì khác.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Công Long, chị Nguyễn Thị Hương trình bày:*

Năm 2016 do ngõ đi bẩn nên gia đình anh, chị và gia đình ông Toan chung nhau đổ bê tông như hiện nay gia đình anh phải bỏ ra số tiền 15.000.000 đồng phần từ đầu ngõ đến phần mái che ông Toan đang lợp mái tôn. Nay các gia đình tranh chấp ngõ đi trường hợp yêu cầu của anh Phong không được chấp nhận thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật, còn trường hợp được chấp nhận thì vợ chồng anh yêu cầu anh Phong phải trích trả cho vợ chồng anh số tiền 20.000.000 đồng. Ngoài ra để làm được con đường như hiện nay năm 1997 và năm 2001 gia

đình anh có tân tạo ngõ đi từ cổng nhà anh ra đường bê tông lớn của làng, còn gia đình ông Toan đổ từ cổng nhà anh chị vào nhà ông Toan. Nay vợ chồng anh đề nghị nếu được đi chung thì anh Phong phải trả số tiền 30.000.000 đồng. Tổng số tiền vợ chồng anh Phong phải trả số tiền là 50.000.000 đồng. Quá trình chờ xét xử anh Long, chị Hương có đơn xin rút yêu cầu độc lập. Anh chị xin vắng mặt tại các phiên toà.

Ngoài ra anh, chị không có ý kiến yêu cầu gì thêm.

Những người có có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Ngọt trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Bá Toan, bà nhất trí với ý kiến của ông Toan. Ngoài ra bà không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Anh Tấn trình bày:

Bố mẹ anh (ông Toan và Ngọt) là chủ sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ 16, diện tích 311 m^2, tại thôn Trung, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, đã được UBND huyện Tiên Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 mang tên hộ ông Toan và bà Ngọt nguồn gốc thửa đất trên là của cụ Nguyễn Bá Tễ, sinh năm 1922 cho bố mẹ anh. Hộ gia đình anh năm 1998 có 5 thành viên gồm: Bố mẹ anh, chị Nguyễn Thị Ly, Nguyễn Thị Ta và anh. Nguồn gốc thửa đất trên được tách ra từ thửa to 779 m^2 của cụ Tễ. Diện tích thửa đất còn lại là thửa số 08 tờ bản đồ 04, diện tích 468 m^2 mang tên hộ cụ Nguyễn Bá Tễ được UBND huyện Tiên Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998.

Bà nội anh cụ Nguyễn Thị Thuỷ, sinh năm 1926 mất năm 1989 chết không để lại di chúc, ông nội anh là cụ Tễ mất năm 2004, chết có để lại di chúc, sau này anh mới được biết di chúc, di chúc có người làm chứng là ông Nguyễn Bá Lợi, sinh năm 1930, là người cùng thôn (đội 2, thôn Trung), có quan hệ là em trong họ, di chúc không được chứng thực, thì cụ Tễ bị tai nạn giao thông mất. Trong di chúc cụ Tễ dặn thửa đất 468 m^2 cho ông là Nguyễn Bá Phong nhưng không được bán, chuyển nhượng mà để làm nhà thờ.

Gia đình bố anh có 10 anh chị em, anh được biết ngày 06 tháng 01 năm 2011 thì gia đình bố anh có làm văn bản cam kết nội dung: Giao tài sản là thửa đất số 08 cho bố anh (Toan) có trách nhiệm trông nom, quản lý giữ gìn, nếu có thay đổi phải được sự nhất trí của anh em. Tại bản cam kết không có mặt của ông Nguyễn Bá Phong do chú Phong làm ăn trong TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắc Lắc, còn lại 09 anh em có mặt.

Năm 2017 gia đình bố anh có văn bản phân chia di sản thừa kế có đầy đủ 09 anh em, còn lại do ông Nguyễn Bá Tân, sinh năm 1956 đã chết nên đã có mặt của vợ là Lê Thị Viễn, 1960 và các con là Nguyễn Bá Luận, 1983 và Nguyễn Thị Liên, 1984 giao cho Nguyễn Bá Phong thửa đất 08 nêu trên, văn bản trên được công

chứng đầy đủ theo quy định. Lý do gia đình bố anh và các bác, các chú đồng ý là do gia đình ông Nguyễn Bá Phong làm ăn thua lỗ nên gia đình đồng ý cho bán. Cả gia đình chuyển tên cả thửa đất tuy nhiên có thoả thuận ngoài bằng miệng là chỉ cho bán 1 phần, 1 phần còn lại không bán để sau này ông Phong về dưỡng già.

Sau đó ông Phong đã đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên riêng. Ông Phong tách thửa đất 08 thành 3 thửa, 1 phần cho em gái chị Nguyễn Thị Dung ở, 1 phần bán cho anh Nguyễn Sỹ Thắng, quê Thanh Hoá; 1 phần giáp nhà anh thì bán cho Nguyễn Văn Phong, sinh năm 1983, ở Gia Lâm, Hà Nội.

Quá trình sử dụng sau khi được phân chia thì ông Nguyễn Bá Phong có xây dựng tường bao bằng gạch cao hơn 1 m để ngăn cách giữa 2 thửa đất hiện nay vẫn còn móng. Thửa đất số 91 của gia đình anh từ trước sử dụng đến đâu anh vẫn sử dụng đến đó, trên phần đất đó bố anh chỉ dựng mái tôn được khoảng mấy chục năm, bố mẹ anh làm từ khoảng năm 2011-2012.

Do thửa đất 08 của cụ Tễ cao hơn so với đường vào nên năm 2008 bố anh phải xây dựng tường dài khoảng 12 m, cao hơn 1 m, để chắn không cho đất cát đổ ra ngõ, đến nay tường vẫn nguyên, chỉ cũ và các thanh hoa bê tông bị đổ nên xây dựng lại năm 2020 trước khi anh Nguyễn Văn Phong mua của chú Nguyễn Bá Phong. Còn cổng sắt gia đình anh làm năm 2020 để che chắn và làm chỗ để ô tô, việc này do ông Toan thuê làm, anh không rõ.

Để đi vào thửa đất số 91 chỉ có lối đi vào hiện nay, trước kia là bố anh bảo là ao. Bố anh thuê người đổ đất anh không biết do chưa sinh còn nhỏ. Khoảng năm 2010-2011 thì nhà anh (anh), anh Long cùng bỏ tiền ra để đổ bê tông và làm cống thoát nước từ cổng sắt đi ra đường lớn còn từ cổng sắt vào gia đình anh là gia đình anh tự đổ. Anh là người làm xây dựng nên đã thuê máy móc thiết bị làm.

Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của anh Phong với gia đình anh: Quan điểm anh thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với thực tế gia đình sử dụng từ trước không đúng.

Nay anh Nguyễn Văn Phong khởi kiện đòi tài sản và tranh chấp ngõ đi chung với gia đình anh vì cho rằng gia đình anh sử dụng 1 phần đất phía nam của anh Phong, tuy nhiên anh khẳng định từ trước anh sử dụng đến đâu nay anh vẫn sử dụng đến đó nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Phong.

Ngoài ra trong vụ án này tranh chấp ngõ đi chung quan điểm của anh: anh đồng ý là ngõ đi chung nhưng yêu cầu Toà án buộc anh Nguyễn Văn Phong phải trả cho anh 50.000.000 đồng các tài sản sau đây: Tường bao anh xây dựng năm 2008 số tiền là 12.000.000 đồng, đường đổ bê tông 20.000.000 đồng, cống, hố ga 18.000.000 đồng. Ngoài ra anh không yêu cầu tài tài sản nào khác. Các chứng cứ anh không còn lưu giữ, nhưng đúng là sự thật.

Anh với tư cách là người đại diện của bà Ngọt: Anh không có ý kiến yêu cầu gì.

Chị Ly trình bày:

Chị là con của ông Nguyễn Bá Toan và bà Nguyễn Thị Ngọt. Năm 1998 gia đình chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thử đất số 91, tờ bản đồ 16, diện tích 311 m^2 tại thôn Trung, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, mang tên hộ ông Nguyễn Bá Toan và bà Nguyễn Thị Ngọt. Năm 1998 chị là một trong năm thành viên trong hộ gia đình. Chị đã được thông báo nội dung vụ án tranh chấp và được Tòa án giải thích quyền và nghĩa vụ.

Trên phần đất tranh chấp chị không có tài sản gì, không có đóng góp gì, hoàn toàn là tài sản của bố mẹ chị và anh Tấn. Trên phần ngõ đi tranh chấp chị không có đóng góp công sức gì. Về quan điểm giải quyết vụ án chị nhất trí với ý kiên của bố mẹ chị và anh Tấn.

Chị không có ý kiến gì và yêu cầu gì. Chị xin vắng mặt tại các buổi làm việc và các phiên tòa.

Chị Ta trình bày:

Chị là con của ông Nguyễn Bá Toan và bà Nguyễn Thị Ngọt. Năm 1998 gia đình chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thử đất số 91, tờ bản đồ 16, diện tích 311 m^2 tại thôn Trung, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, mang tên hộ ông Nguyễn Bá Toan và bà Nguyễn Thị Ngọt. Năm 1998, chị là một trong năm thành viên trong hộ gia đình. Chị đã được thông báo nội dung vụ án tranh chấp và được Tòa án giải thích quyền và nghĩa vụ.

Trên phần đất tranh chấp chị không có tài sản gì, không có đóng góp gì, hoàn toàn là tài sản của bố mẹ chị và anh Tấn. Trên phần ngõ đi tranh chấp chị không có đóng góp công sức gì. Về quan điểm giải quyết vụ án chị nhất trí với ý kiên của bố mẹ chị và anh Tấn.

Chị không có ý kiến gì và yêu cầu gì. Chị xin vắng mặt tại các buổi làm việc và các phiên tòa.

* Với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của chị Ly, chị Ta: Anh Tấn giữ nguyên lời trình bày của các chị không bổ sung gì.

Ngoài ra không ai có ý kiến yêu cầu gì khác.

**Xác minh tại UBND xã Cảnh Hưng, cán bộ địa chính cung cấp:*

Thửa đất của ông Nguyễn Bá Phong là số 93, tờ bản đồ 16, diện tích 230,6 m^2 đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2021 cho ông Nguyễn Bá Phong, sinh năm 1963. Năm 2022 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Phong, sinh năm 1963.

Nguồn gốc thửa đất trên là 1 phần của thửa đất mang tên cụ Nguyễn Bá Tễ (bố đẻ của ông Nguyễn Bá Phong), sau khi ông Tễ chết, gia đình có văn bản thống nhất để cho ông Nguyễn Bá Phong đứng tên. Sau khi nhận thừa kế, ông Nguyễn Bá Phong có tách thửa đất thành 3 thửa (93, 94, 95), tờ bản đồ số 16. Thửa đất số 93 sau đó được chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Phong.

Còn đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 16, diện tích 311 m^2 tại thôn Trung, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du giáp với thửa đất của ông Nguyễn Văn Phong (thửa đất số 93), đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Bá Phong và bà Nguyễn Thị Ngọt. Hiện trạng tranh chấp có 01 gian bếp của ông Toan nằm trên thửa đất của ông Nguyễn Bá Phong trước đây và ông Nguyễn Văn Phong hiện nay, gian bếp này có từ trước khi ông Nguyễn Bá Phong được thừa kế.

Ngoài ra ông Toan còn xây dựng 01 đoạn tường trước cạnh phía Đông của thửa đất số 93 của ông Nguyễn Văn Phong hiện nay (Chiều dài khoảng 12 m), tường xây cao 2 m, bằng gạch sau thời điểm ông Nguyễn Bá Phong chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Phong.

Ngõ đi chung vào nhà ông Toan, ông Phong, ông Thái, bà Thu theo như bản đồ năm 1998 và theo bản đồ năm 2021 đã được phê duyệt thì đều là ngõ đi chung.

Hiện nay ông Toan có xây dựng hai trụ cổng và lắp 1 cổng sắt cản trở việc đi lại của các hộ xung quanh. Có anh Nguyễn Văn Phong làm đơn đề nghị UBND xã can thiệp buộc ông Toan phải trả ngõ đi của tập thể, UBND đã tiến hành lập biên bản và yêu cầu hộ ông Toan phải tháo dỡ cổng và trụ cổng trả lại ngõ đi chung cho tập thể nhưng gia đình ông Toan vẫn cố tình không tháo dỡ cổng để trả lại ngõ đi chung.

Đoạn tường chắn trước thửa đất nhà anh Văn Phong, ông Toan xây dựng trên đất ngõ tập thể cản trở việc sử dụng đất của anh Văn Phong.

Ngõ đi chung giữa các gia đình ông Nguyễn Công Thái (ông Thái đã chết con trai là Nguyễn Công Long quản lý, sử dụng), gia đình ông Nguyễn Bá Toan, gia đình ông Nguyễn Bá Tễ (đã chết) do gia đình ông Long, ông Toan tự góp tiền tân tạo và đổ bê tông để được hiện trạng như hiện nay. Do đây là ngõ đi chung của ít các hộ gia đình nên UBND xã Cảnh Hưng chỉ đổ bê tông đến các ngõ lớn, không đổ đến các ngõ nhỏ và không đổ bê tông đến nhà ông Toan, ông Thái.

Thửa đất số 32, tờ bản đồ 04, diện tích 201 m^2 trước kia là của ông Nguyễn Công Khoát, sau đó bán cho bà Nguyễn Thị Sồi (đã chết) và ông Nguyễn Đắc Thái (đã chết), nay con gái là chị Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1988; ở thôn Trung, xã Cảnh Hưng, đang quản lý sử dụng. Ngoài ra nhà bà Sồi và ông Thái còn có 01 thửa đất số 29, tờ bản đồ 04, diện tích 424 m^2, trên đất có 01 ngôi nhà. Tuy nhiên khi

làm nhà chị Thu quay lưng vào ngõ đi chung giữa các nhà anh Long, chị Hương, ông Toan đang đi, gia đình chị Thu không đi bằng ngõ đi này.

Ngoài ra ông không cung cấp gì thêm.

**Ông Nguyễn Bá Phong gửi bản tự khai trình bày:*

Nay ông làm bản tự khai trình bày nội dung vụ việc và có đề nghị như sau: Ông là chủ sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 93, tờ bản đồ số 16, diện tích 230,6 m^2, tại thôn Trung, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 198883, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS 00480 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 22/4/2021 mang tên ông Nguyễn Bá Phong. Trên đất có nhà ngói cấp 4, đổ trần hiên, thửa đất có ngõ đi công ra đường giao thông trục chính của thôn, xã. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà nêu trên cho anh Nguyễn Văn Phong ở xã Phù Đổng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2022, tại Văn phòng công chứng Bắc Hà, tỉnh Bắc Ninh, địa chỉ tại số 188 Lý Thường Kiệt, thị trấn Lim, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Ông và anh Nguyễn Văn Phong đã thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật và sang tên sổ cho anh Nguyễn Văn Phong có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Đối với việc sử dụng ngõ đi chung: Do trước đây ông Nguyễn Công Thái và ông Nguyễn Bá Toan đều có lối đi vào trong xóm, sau này cùng đi vào ngõ như hiện tại. Tuy nhiên, để tránh mọi sự mâu thuẫn, gây khó khăn cho sử dụng, nên năm 2020, ông, ông Nguyễn Công Thái, ông Nguyễn Bá Toan đã lập thành 02 bản "giấy xác nhận" cam kết có đầy đủ chữ ký của 03 người là ông Thái, ông Toan và Ông (hiện nay ông vẫn giữ bản gốc). Bản thứ nhất lập ngày 22/6/2020, ông xin trích nguyên văn nội dung: "Chúng tôi cùng nhau thống nhất đoạn đường đi từ nhà ông Nguyễn Bá Toan ra trục đường của thôn là con đường sử dụng chung của các gia đình" "...Nếu có gì sai tôi hoàn chịu trách nhiệm trước pháp luật". Bản thứ hai lập ngày 26/6/2020 có nội dung "Do điều kiện tôi đi công tác xa, nay tôi không ở nhà, vì vậy tôi có nhu cầu bán. Để cho việc thuận tiện sau này về con đường trước cửa nhà ông, điểm đầu từ nhà ông Nguyễn Bá Huấn về điểm cuối là ông Nguyễn Bá Toan. Chúng tôi cùng nhau thống nhất xác định đó là con đường dân sinh được sử dụng chung của chúng tôi. Vậy chúng tôi làm đơn này xin cam đoan là sự thật". Bản cam kết này ông Nguyễn Công Thái còn viết thêm nội dung trước khi ký kết là "Các GĐ: Ông Nguyễn bá Toan cùng ông Nguyễn Công Thái, đây là đường 2 nhà ông từ cha ông cụ kỵ nay cho ông Toan cùng đi nhưng không được làm cản trở" và 03 người gồm Ông, ông Thái và ông Toan cùng ký ghi rõ họ tên. Việc tôn tạo ngõ đi chung từ

trước đến nay đều do bố, mẹ và anh chị em gia đình ông trong đó có ông và gia đình ông Nguyễn Công Thái cùng nhau tôn tạo. Và khi thực hiện chương trình xây dựng Nông thôn mới thì thôn, xã, huyện đầu tư kinh phí đổ bê tông như hiện nay, không phải của bất cứ gia đình, cá nhân nào phải bỏ tiền ra (ông có cả ảnh chụp khi làm đường). Việc sử dụng chung để đi đã có sự cam kết, ký kết đầy đủ, không ai có quyền ngăn cấm việc đi chung. Mọi nghĩa vụ tôn tạo từ trước tới nay ông và các hộ đã thực hiện đầy đủ, vậy mọi người đều có quyền đi chung và không ai phải thực hiện bất kỳ một nghĩa vụ nào khác đối với con đường. Đến nay sự việc quá rõ ràng, có các văn bản đầy đủ để chứng minh mà ông đã cung cấp cho người nhận. Nay ông viết bản tự khai này mong Tòa án nhanh chóng giải quyết.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du phát biểu ý kiến đã đánh giá việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 217 BLTTDS 2015. Điều 166, 175, 176 BLDS 2015. Điều 97, 100, 166, 203 Luật đất đai 2013. Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Toan phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 39,9 m^2 và tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại diện tích ngõ đi và diện tích đất lấn chiếm.

- Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của anh Long buộc anh Phong phải trả số tiền 50.000.000đ là công sức làm ngõ đi.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Tấn về việc buộc anh Phong phải trả số tiền 50.000.000 đồng.

- Các đương sự phải chịu án phí DSST theo quy định.

- Bị đơn ông Toan phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và các chứng cứ được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp:

- Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn là anh Nguyễn Văn Phong yêu cầu Tòa án:

Buộc ông Nguyễn Bá Toan tháo dỡ cột sắt, lán tôn, tường đã xây và chấm dứt việc sử dụng sân, trả lại anh diện tích đất 39,9 m^2 sau khi có kết quả đo đạc đất tại thửa số 93, tờ bản đồ số 16, xã Cảnh Hưng mang tên anh mà gia đình ông Toan đang sử dụng là phần đất từ cổng ngõ nhà ông Toan hướng vào trong thửa đất số 91;

Xác định ngõ đi vào thửa đất của anh (đoạn có 3 gia đình sử dụng ông Toan, anh Long, chị Hương, anh) là ngõ đi chung. Buộc gia đình ông Toan phải dỡ bỏ cổng sắt, trả lại lối đi chung để anh vào thửa đất.

Bị đơn là ông Nguyễn Bá Toan có yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Nguyễn Văn Phong.

Người có quyền lợi có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Anh Long, chị Hương yêu cầu: anh Phong phải trích trả số tiền tân tạo ngõ đi, đổ bê tông là 50.000.000 đồng.

Sau khi thực hiện yêu cầu xác minh của VKS và tại phiên toà đề nghị Toà án đưa thêm những người tham gia tố tụng, trong đó anh Tấn là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập buộc anh Nguyễn Văn Phong phải trả cho anh số tiền 50.000.000 đồng các tài sản tường bao, đổ bê tông, cống, hố ga.

Các đương sự có đơn yêu cầu và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Bị đơn ông Toan đang cư trú tại thôn Trung, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du; tài sản tranh chấp toạ lạc trên địa bàn huyện Tiên Du; Toà án xác định đây là vụ án dân sự có quan hệ tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp ngõ đi chung, do đó căn cứ Điều 26, 35, 39 BLTTDS; Toà án nhân dân huyện Tiên Du đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Trong quá trình tạm ngừng phiên toà anh Long, chị Hương có đơn xin rút yêu cầu độc lập. Anh chị rút đơn là hoàn toàn tự nguyện, đúng theo quy định nên HĐXX chấp nhận việc rút yêu cầu của anh chị. Căn cứ điểm c, khoản 1, Điều 217 BLTTDS; HĐXX quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện trên của anh Long, chị Hương.

Đối với các yêu cầu trong đơn phản tố của ông Toan nộp sau khi Toà án có quyết định xét xử, HĐXX xét thấy ông Toan đã được thông báo hợp lệ không có mặt, không có ý kiến gì về các nội dung trên đến thời điểm phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải, sau khi HĐXX đã ra QĐXX và hoãn phiên toà lần 1 ông Toan mới có đơn phản tố nên HĐXX không chấp nhận đơn phản tố của ông Toan. Riêng yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Bá Phong và anh Nguyễn Văn Phong mặc dù không thụ lý nhưng HĐXX sẽ xem xét theo quy định. Tại phiên toà ông Toan vẫn giữ nguyên ý kiến trong đơn phản tố:

Đối với ý kiến đưa thêm UBND xã Cảnh Hưng, UBND huyện Tiên Du và ông Nguyễn Bá Phong vào tham gia tố tụng: HĐXX xét thấy ông Nguyễn Bá Phong và đại diện UBND xã Cảnh Hưng, UBND huyện Tiên Du không có quyền lợi liên quan gì trong vụ án, mặt khác Toà án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ tại UBND xã, UBND huyện, ông Nguyễn Bá Phong đã có lời trình bày trong hồ sơ nên không đưa vào tham gia tố tụng. Đối với ý kiến đề nghị thẩm định, định giá lại HĐXX không chấp nhận do tại buổi thẩm định định giá ngày 27/4/2023 HĐ đã làm việc đúng, đầy đủ theo quy định, đại diện gia đình có mặt tuy nhiên không ký biên bản. Tại phiên toà ông Toan không có ý kiến yêu cầu gì và cung cấp căn cứ đề nghị định giá lại.

- Thủ tục tố tụng: Tại phiên toà anh Long, chị Hương có đơn xin xét xử vắng mặt; anh chị đã được Toà án triệu tập hợp lệ vì vậy HĐXX xét xử vắng mặt đương sự theo thủ tục chung. Trong vụ án này đại diện UBND huyện và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiên Du có văn bản từ chối tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Anh Phong là chủ sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ 16, diện tích 230,6 m^2 , được cấp GCNQSDĐ cấp ngày 22/4/2021. Nguồn gốc thửa đất là do anh Phong nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bá Phong ngày 04/4/2023 theo hồ sơ số 003.06.11.H05-220404-0085 được Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Tiên Du xác nhận ngày 07/4/2022.

Nguồn gốc thửa đất trên là của cụ Nguyễn Bá Tễ có diện tích 779 m^2. Quá trình sử dụng, cụ Tễ đã tách thửa đất trên thành thửa 91, tờ bản đồ 16, diện tích 311 m^2, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 mang tên hộ ông Toan và bà Ngọt và thửa số 08, tờ bản đồ 04, diện tích 468 m^2 mang tên hộ ông Tễ được UBND Tiên Sơn cấp GCNQSDĐ năm 1998.

Cụ Thủy (là vợ cụ Tễ) mất năm 1989 không để lại di chúc, cụ Tễ mất năm 2004 có để lại di chúc, có người làm chứng là ông Lợi, không được công chứng, chứng thực. Tại bản di chúc, cụ Tễ để lại thửa đất 468 m^2 cho ông Nguyễn Bá Phong nhưng không được bán, chuyển nhượng mà làm nhà thờ. Ngày 06/01/2011, các con của cụ Tễ và cụ Thủy lập văn bản cam kết: Giao tài sản là thửa đất số 08 cho ông Nguyễn Bá Toan có trách nhiệm trông nom, quản lý, giữ gìn nếu có thay đổi phải được sự nhất trí của anh em. Năm 2017, các con của cụ Tễ và cụ Thủy có văn bản phân chia di sản thừa kế theo đó giao cho ông Nguyễn Bá Phong thửa đất số 08 nêu trên, văn bản được công chứng theo quy định. Sau đó ông Nguyễn Bá Phong đi làm GCNQSDĐ với diện tích 490 m^2 và tách thửa đất số 08 thành 03 thửa (thửa 93,94,95) tờ bản đồ 16 sau đó chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Phong thửa đất số số 93, tờ bản đồ 16, diện tích 230,6 m^2.

Theo như trích đo hiện trạng thửa đất, tại cạnh Tây Nam (giáp với nhà ông Toan) và cạnh phía đông (cạnh giáp phần ngõ đi) của thửa đất hiện trạng sử dụng còn thiếu 13,8 m^2, 24,5 m^2, 1,6 m^2 , tổng diện tích là 39,9 m^2 đất so với bản đồ địa chính. Cạnh phía Tây Nam thửa đất của anh Phong có một phần sử dụng vượt quá so với ranh giới sử dụng đất theo bản đồ địa chính của xã có diện tích là 2,9 m^2, hiện trạng là vườn, anh Phong chưa xây dựng gì, đồng ý trả ông Toan nên không xem xét. Đồng thời thửa đất của gia đình ông Toan được cấp Gấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 91, diện tích 311 m^2, hiện trạng sử dụng là 385,2 m^2. Theo trích đo hiện trạng thửa đất, tại cạnh Đông Bắc của thửa đất của ông Toan có sử dụng vượt quá 13,8 m^2, 24,5 m^2 (cạnh giáp nhà ông Văn Phong) và cạnh Đông giáp ngõ đi 1,6 m^2.

Quá trình sử dụng đất, theo anh Văn Phong xác định gia đình ông Toan sử dụng sang phần đất được cấp giấy chứng nhận của anh diện tích 39,9 m^2 theo như kết quả đo đạc.

HĐXX xét thấy cụ Thuỷ chết không để lại di chúc, đối với di chúc của cụ Tễ không có công chứng, chứng thực, chỉ có 1 người làm chứng là không đảm bảo theo quy định của BLDS nên trong gia đình ông Toan họp gia đình theo ý nguyện của cụ Tễ là cho ông Nguyễn Bá Phong thửa đất số 08, tờ bản đồ 04, diện tích 468 m^2 nhưng không được bán, chuyển nhượng cho ai, chỉ được làm nhà thờ. Tuy nhiên tại bản cam kết ngày 06/01/2011 họp gia đình ông Toan và các anh em có lập văn bản nhưng ông Nguyễn Bá Phong không có mặt, quyết định giao tài sản cho ông Toan để trông nom. Sau khi ông Nguyễn Bá Phong trở về từ Buôn Mê Thuột thì gia đình họp và thống nhất văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế đầy đủ thành viên gia đình, các con cụ Tễ, cụ Thuỷ theo quy định, văn bản được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Vũ Văn Phúc theo quy định ngày 08/12/2017, nội dung các đồng thừa kế đồng ý tặng kỷ phần của mình cho ông Nguyễn Bá Phong thửa đất số 08 và không có điều kiện gì. Đến nay các đương sự đều thống nhất thừa nhận. Do đó ông Nguyễn Bá Phong làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên thành thửa đất số 92, tờ bản đồ 16 diện tích 490 m^2 không ai có ý kiến gì. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông Nguyễn Bá Phong đã tách thành 3 thửa, trong đó thửa số 93 đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Phong. Việc chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Phong hai bên lập thành văn bản, theo hợp đồng công chứng ngày 04/4/2022, sau đó anh Phong được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiên Du chuyển tên ngày 07/4/2022. Việc anh Nguyễn Văn Phong nhận chuyển nhượng thửa đất trên là hoàn toàn hợp pháp, đến nay ông Nguyễn Bá Phong không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Toà án giải quyết nhanh chóng cho người mua đất.

Trên diện tích được cấp giấy chứng nhận tên ông Nguyễn Bá Phong ông Toan cho rằng có mái lợp tôn, cổng ngõ, tường bao ông xây dựng hai bên đã thống nhất mốc giới theo bức tường ngăn cách giữa hai nhà ở cạnh Nam của gia đình ông Nguyễn Bá Phong và cạnh Bắc của gia đình ông Toan. Tuy nhiên: Thực tế theo bản đồ qua các thời kỳ, giấy chứng nhận đã được cấp cho ông Toan, cụ Tễ từ năm 1998, gia đình ông Toan được sử dụng đến đâu ông cũng không nắm được. Đến nay ông sử dụng ngoài ranh giới quyền sử dụng được cấp của thửa số 91, sang phần đất của thửa số 93 hiện nay theo đo đạc là 39,9 m^2. Mặt khác thời điểm ký tặng cho kỷ phần ông Toan cũng hoàn toàn tự nguyện không có ý kiến gì.

Từ những phân tích nhận định nêu trên HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Phong về việc ông buộc ông Nguyễn Bá Toan phải trả cho anh diện tích 39,9 m^2 là có căn cứ chấp nhận.

Trên phần đất tranh chấp có các tài sản: Mái lợp tôn, tường bao, cổng ngõ ông Toan đã làm trước đó tuy nhiên khi anh Nguyễn Văn Phong mua năm 2022 của ông Nguyễn Bá Phong hiện trạng đã có như vậy nên anh không có lỗi trong việc này, buộc ông Nguyễn Bá Toan phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp trả lại mặt bằng cho anh Nguyễn Văn Phong.

Đối với phần diện tích 2,9 m^2 theo hiện trạng thửa đất của anh Phong là đất của Nguyễn Bá Toan, anh Phong chưa sử dụng, anh đồng ý đó là phần đất của ông Toan nên anh không có ý kiến yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét.

Đối với phần đất 2,3 m^2 nằm ngoài so với cổng ngõ ông Toan chắn thửa đất của anh Phong, so với bản đồ, hồ sơ cấp giấy chứng nhận anh chưa sử dụng hết đất anh Phong không có ý kiến gì nên HĐXX không xem xét.

*Xét yêu cầu tranh chấp ngõ đi chung: Theo bản đồ qua các thời kỳ 1998, 2003, cũng như hiện nay, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, lời khai của các đương sự, qua xác minh tại UBND xã, lời khai anh Tấn có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên toà đều thừa nhận để đi vào thửa đất của cụ Tễ trước đây, cũng như ông Toan, ông Thái, ông Khoát, bà Sồi đi chung, hiện nay con bà Sồi là bà Thu không đi bằng lối đi này mà đi bằng lối đi khác; đều thể hiện ngõ đi vào thửa đất số 91 và thửa số 93 hiện nay là ngõ đi chung. Các gia đình sử dụng từ trước đến nay không có tranh chấp. Hiện nay anh Nguyễn Văn Phong mua thửa đất số 93 tuy nhiên ông Toan đã sử dụng 1 phần ngõ đi chung và có xây dựng 01 cổng sắt làm chắn ngang giữa lối đi này, không cho anh Phong đi chung để vào sử dụng thửa đất.

Yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Phong là có căn cứ chấp nhận, xác định ngõ đi nêu trên là ngõ đi chung, buộc ông Toan phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên ngõ đi chung để anh Phong được có lối đi vào thửa đất.

*Xét yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá Tấn: Anh yêu cầu anh Nguyễn Văn Phong phải trả cho anh số tiền tổng số 50.000.000 đồng, bao gồm: tường bao anh xây dựng năm 2008 số tiền là 12.000.000 đồng, đường đổ bê tông 20.000.000 đồng, cống, hố ga 18.000.000 đồng. Các tài sản trên được các gia đình ông Toan, anh Long, chị Hương, (ông Thái đã chết), ông Nguyễn Bá Phong thống nhất đổ bê tông, làm ngõ đi chung, UBND xã và địa phương chỉ đổ đến đầu ngõ, còn ngõ nhỏ, đường nhánh các gia đình tự đổ. Việc đổ bê tông, tân tạo, làm ngõ của các gia đình đã có từ trước khi ông Nguyễn Bá Phong chuyển nhượng thửa đất cho anh Nguyễn Văn Phong tháng 4/2022. Do vậy anh Phong nhận chuyển nhượng đã có ngõ đi này nên không phải trả cho ai bất kỳ khoản tiền nào liên quan đến ngõ đi chung.

Đối với bức tường bao anh Tấn khai xây dựng năm 2008 khi đó là tài sản là thửa đất số 08, tờ bản đồ 04 vẫn mang tên cụ Tễ, anh xây dựng trên đất của cụ Tễ. Năm 2017, cả gia đình có văn bản thoả thuận như đã nêu trên tặng cho phần thừa kế của mình cho ông Nguyễn Bá Phong. Bức tường đã có từ trước khi ông Nguyễn Bá Phong chuyển nhượng thửa đất cho anh Nguyễn Văn Phong tháng 4/2022. Do vậy anh Phong không phải trả cho anh Tấn số tiền trên.

Từ những phân tích nhận định nêu trên yêu cầu của anh Tấn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

* Xét yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá Toan: Từ những phân tích nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông Toan về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyến Bá Phong, anh Nguyễn Văn Phong là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên toà đại diện VKS phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là đúng và đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Phong được chấp nhận nên không phải chịu án phí DSST. Bị đơn ông Nguyễn Bá Toan là người cao tuổi theo luật người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông. Yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Tấn không được chấp nhận nên phải chịu án phí DSST theo quy định. Anh Nguyễn Công Long và chị Nguyễn Thị Hương rút đơn khởi kiện nên trả lại án phí đã nộp cho anh chị.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Toan phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản; xác nhận nguyên đơn nguyên đơn đã đã nộp số tiền 15.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá. Ông Toan phải trả cho anh Nguyễn Văn Phong số tiền 15.00.000 đồng.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 217, 235, 244, 262, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 107, 166,175, 176, 190, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 10, 97, 100, 143, 166, 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Phong về việc buộc ông Nguyễn Bá Toan phải trả phần diện tích 39,9 m^2 nằm trong thửa đất số 93, tờ bản đồ số 16, diện tích 230,6 m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 198883, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/4/2021 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Bá Phong chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh là Nguyễn Văn Phong theo hồ sơ số 003.06.11.H05-220404-0085 được Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Tiên Du xác nhận ngày 07/04/2022). Buộc ông Nguyễn Bá Toan phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên phần đất nêu trên.

Và xác nhận phần ngõ đi tranh chấp đất phần đất giáp cạnh phía Đông, Nam của thửa đất 93, là ngõ đi chung. Buộc ông Nguyễn Bá Toan phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên phần đất là ngõ đi chung nêu trên.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Đình chỉ yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Công Long và chị Nguyễn Thị Hương về việc buộc anh Nguyễn Văn Phong phải trả số tiền 50.000.000 đồng công sức tân tạo ngõ đi, tiền đổ bê tông.

3. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn Tấn về việc buộc anh Nguyễn Văn Phong phải trả số tiền 50.000.000 đồng gồm: 12.000.000 đồng, đường đổ bê tông 20.000.000 đồng, cống, hố ga 18.000.000 đồng.

4. Về án phí: Trả lại cho nguyên đơn anh Nguyễn Văn Phong, số tiền 675.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu số AA/2021/0002373 ngày 23/3/2023 tại Chi cục THADS huyện Tiên Du. Miễn toàn bộ án phí DSST cho bị đơn ông Nguyễn Bá Toan. Anh Nguyễn Bá Tấn phải chịu 2.500.000 đồng tiền án phí DSST xác nhận anh đã nộp 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0002544 ngày 26/8/2023 tại Chi cục THADS huyện Tiên Du. Trả

lại cho anh Nguyễn Công Long và chị Nguyễn Thị Hương tổng số tiền 1.250.000 đồng theo các biên lai thu số AA/2021/0002482 và AA/2021/0002483 ngày 06/6/2023 tại Chi cục THADS huyện Tiên Du.

5. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Bá Toan phải chịu 15.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá; xác nhận nguyên đơn anh Nguyễn Văn Phong đã nộp đủ số tiền trên. Ông Nguyễn Bá Toan phải trả cho anh Nguyễn Văn Phong số tiền 15.000.000 đồng.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định.

Quyết định này 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 thỏa 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:
- *UBND xã*
- *VKS huyện Tiên Du;*
- *THA DS huyện Tiên Du;*
- *Đương sự;*
- *Người tham gia tố tụng;*
- *Lưu hồ sơ.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Vũ Mạnh

lại cho anh Nguyễn Công Long và chị Nguyễn Thị Hương tổng số tiền 1.250.000 đồng theo các biên lai thu số AA/2021/0002482 và AA/2021/0002483 ngày 06/6/2023 tại Chi cục THADS huyện Tiên Du.

5. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Bá Toan phải chịu 15.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá; xác nhận nguyên đơn anh Nguyễn Văn Phong đã nộp đủ số tiền trên. Ông Nguyễn Bá Toan phải trả cho anh Nguyễn Văn Phong số tiền 15.000.000 đồng.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định.

Quyết định này 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 thỏa 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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân		**Chủ toạ phiên toà**
Nguyễn Văn Tấn	**Dương Thị Ngần**	**Vũ Mạnh**