TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 05/2022/DS-PT Ngày 07-3-2022 V/v tranh chấp ngõ đi chung	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúy Hà

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Hạnh

Bà Đặng Hồ Điệp.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Hải, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 07 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 72/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 về việc "tranh chấp ngõ đi chung".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021của Tòa án nhân dân quận HA, thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 457/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hùng Ph, sinh năm 1962; trú tại: Số 286 Văn Cao, Tổ dân phố An Khê 1, phường Đằng Lâm, quận HA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hùng Ph và bà Nguyễn Thị Minh Hương: Bà Hoàng Minh Phương và ông Lã Viết Nam, đều là luật sư Công ty Luật TNHH MTV Nhân Ái - Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng (Là người đại diện theo ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20 tháng 01 năm 2021 và Hợp đồng ủy quyền ngày 11 tháng 5 năm 2021); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ng; địa chỉ: Số 2 ngõ 294 Văn Cao, tổ dân phố An Khê 1, phường Đằng Lâm, HA, Hải Phòng; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Đức Bảy, Luật sư Văn phòng Luật sư 19 – 8, Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Minh Hương, sinh năm 1964 (là vợ ông Nguyễn Hùng Ph); địa chỉ: 286 Văn Cao, An Khê 1, Đằng Lâm, HA, Hải Phòng; vắng mặt.

2. Ông Vũ Văn Thành, sinh năm 1949 (là chồng bà Nguyễn Thị Ng); địa chỉ: Số 2 ngõ 294 Văn Cao, tổ dân phố An Khê 1, phường Đằng Lâm, HA, Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Vũ Văn Thành và bà Nguyễn Thị Ng: Bà Vũ Thị Thu Hường, sinh năm 1974, địa chỉ: Số 35 tập thể Công An, Đồng Quốc Bình, Ngô Quyền, Hải Phòng và bà Hoàng Thị Lịch, sinh năm 1976, địa chỉ: Số 191 Ngô Gia Tự, Thư Trung 1, phường Đằng Lâm, quận HA, thành phố Hải Phòng; ông Đinh Văn Giang; sinh năm 1968; địa chỉ: Số 35 tập thể Công An, phường Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng; ông Vũ Tiến Đạt; sinh năm 1975; địa chỉ: Số 2/294 Văn Cao, tổ dân phố An Khê 01, phường Đằng Lâm, quận HA, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 28 tháng 5 năm 2021 tại văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc); bà Hường, bà Lịch, ông Đạt vắng mặt; ông Giang có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Hoàng Thị Lịch là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 4 năm 2021; Đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện, ngày 19 tháng 8 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm,nguyên đơn là ông Nguyễn Hùng Ph; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Minh Hương trình bày:

Năm 2012 ông Nguyễn Hùng Ph và bà Nguyễn Thị Minh Hương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phú Quý và bà Vũ Thị Thảnh, thửa đất số: 303 (tách ra từ thửa 09), tờ bản đồ số: 32, địa chỉ: tổ dân phố An Khê 1, phường Đằng Lâm, quận HA, thành Hải Phòng, diện tích là 130m^2 (trong đó: đất ở đô thị: 118 m^2; đất trồng cây lâu năm: 12m^2 làm ngõ để đi ra ngõ 294 Văn Cao, phường Đằng Lâm, quận HA, thành phố Hải Phòng. Thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân quận HA, Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 260790 ngày 18 tháng 7 năm 2017 mang tên ông Nguyễn Hùng Ph và bà Nguyễn Thị Minh Hương. Trước khi vợ chồng ông Ph nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên, vợ chồng ông Quý và bà Thảnh vẫn sử dụng ngõ đi có diện tích là 12m^2 trên và không có tranh chấp. Tuy nhiên, đến năm 2018 gia đình bà Nguyễn Thị Ng và ông Vũ Văn Thành đã tự ý xây dựng tường bao chặn không cho gia đình ông Ph đi ra vào thửa đất qua ngõ 294 Văn Cao. Sự việc xảy ra, gia đình ông Ph đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường Đằng Lâm, quận HA, Hải Phòng đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Quá trình giải quyết, Ủy ban nhân dân phường Đằng Lâm đã mời gia đình ông Ph, gia đình bà Ng đến làm việc nhiều lần và đã có kết luận yêu cầu gia đình bà Ng phá dỡ bức tường

xây dựng trái phép. Tuy nhiên, đến nay, gia đình bà Ng vẫn không tháo dỡ tường bao dẫn đến gia đình ông Ph không có lối đi.

Việc làm của gia đình bà Ng là sai trái, vi phạm pháp luật, bởi vì: Theo tờ bản đồ giải thửa năm 1976 và năm 1990, thửa đất nhà bà Ng, ông Thành và thửa đất nhà ông Quý, bà Thảnh đều không có lối đi riêng mà đã tồn tại một lối đi chung từ năm 1976; các gia đình đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp trong nhiều năm. Năm 2012, gia đình ông Quý tách một phần thửa đất số 09 (nay là thửa đất số 303) chuyển nhượng cho ông Ph và bà Hương, bao gồm cả phần lối đi ra ngõ 294 Văn Cao *(vì có ngõ đi nên gia đình ông Ph mới nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, không ai đi mua đất không có ngõ)*. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông Ph đã xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, sử dụng ổn định, không có tranh chấp đến năm 2018.

Như vậy, lối đi chung ra ngõ 294 Văn Cao đã tồn tại trên 30 năm, mọi chủ thể phải có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.

Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân quận HA chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Nguyễn Thị Ng phá dỡ tường bao xây dựng trái phép chặn lối đi ra ngõ 294 Văn Cao của gia đình ông Ph, để gia đình ông Ph có ngõ đi vào thửa đất số: 303, tờ bản đồ số: 32, tổ dân phố An Khê 1, phường Đằng Lâm, quận HA, TP Hải Phòng thuận tiện và mở lối đi từ thửa đất số: 303, tờ bản đồ số: 32 ra ngõ 294 Văn Cao, phường Đằng Lâm, quận HA, TP Hải Phòng cho gia đình ông Ph theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 17/5/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Nguyễn Thị Ng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông là ông Vũ Văn Thành và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 260790 ngày 18/7/2017 mang tên ông Nguyễn Hùng Ph và bà Nguyễn Thị Minh Hương, có diện tích 118m^2 là đất ở và 12m^2 là đất trồng cây lâu năm. Tuy nhiên, lối đi này không còn tồn tại vì đã bị Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hải Phòng khi thực hiện Dự án nhà ở tại đây xây dựng chồng lấn lên. Trước khi tách thửa, thửa đất số 09 tờ bản đồ số 32 chỉ còn một lối đi duy nhất là lối đi theo hướng ngõ bên cạnh nhà số 276 Văn Cao (nhà ông Nguyễn Phú Quý). Về hiện trạng được mô tả đo đạc tại thực địa của ông Nguyễn Phú Quý ngày 28/5/2017; bản vẽ trích đo sơ đồ thửa đất số 09 tờ bản đồ số 32, An Khê 1, Đằng Lâm, HA, Hải Phòng được ông Nguyễn Phú Quý và Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai HA ký xác nhận ngày 13/7/2017. Tại bản trích đo này có ghi khoảng cách các mốc đo 5-6 là 0,3m, đó là khoảng cách tính từ mép "ngõ đi nhà ông Ph nhận chuyển nhượng (tính theo cạnh dài 12,6m). Tuy nhiên, kích thước của ngõ đi trong bản trích đo để tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất 303 có sai lệch so với hiện trạng. Thực tế khảo sát cho thấy: Căn nhà 04 tầng đầu ngõ số 288 Văn Cao (xây dựng từ năm 2006-2007), tiếp giáp với phía đông của thửa đất 303 (cạnh dài 12,6m) là 2,58m (Bên nguyên đơn mời Công ty TNHH TMDV Tư vấn khảo sát và đo đạc tài nguyên môi trường, đo vẽ

ngày 10/8/2021) tương đương khoảng cách đo từ góc tường nhà 288 Văn Cao đến mép trong trụ cổng của thửa đất 303 là 2,86m (Bên bị đơn mời Trung tâm tư vấn thiết kế và kiểm định chất lượng công trình xây dựng thuộc Sở xây dựng, đo vẽ tháng 8/2021. Trích đo thửa đất số 09 tờ bản đồ số 32, ký xác nhận ngày 13/7/2021 có vẽ ngõ đi nhà ông Ph là 12m^2 cắt đè lên góc tường căn nhà 288 Văn Cao (khoảng cách 0,36m nhỏ hơn 2,58m). Nói cách khác nếu có ngõ đi này tồn tại thì phải phá một phần góc tường căn nhà 288 Văn Cao. Như vậy, thực tế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 260790 ngày 18/7/2017 mang tên ông Nguyễn Hùng Ph và bà Nguyễn Thị Minh Hương xác định sai vị trí ngõ đi của thửa đất số 303 từ thửa đất được tách ra từ thửa số 09 tờ bản đồ số 32 trước đây. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021của Tòa án nhân dân quận HA, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 186, 228, 235, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 176; khoản 1, khoản 2 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hùng Ph:

Buộc bà Nguyễn Thị Ng và ông Vũ Văn Thành phải phá dỡ toàn bộ tường xây (có diện tích bề mặt xây dựng là 7,7m^2; xây tường 10 bằng gạch chỉ, chát xi măng) và tháo dỡ toàn bộ tôn quây (diện tích là 7,7m^2) theo sơ đồ hiện trạng bao gồm các mốc: 4,5,6,7,2,1,7',6',5',4' (kèm theo bản án) để trả lại hiện trạng ngõ đi chung ra ngõ 294 Văn Cao, Đằng Lâm, HA, Hải Phòng cho gia đình ông Nguyễn Hùng Ph và bà Nguyễn Thị Minh Hương được quyền ra vào thửa đất: 303, tờ bản đồ số 32, tổ dân phố An Khê 1, phường Đằng Lâm, quận HA, Hải Phòng.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Ng được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Nguyễn Hùng Ph số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0018101 ngày 11 tháng 5 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận HA, thành phố Hải Phòng là 500.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2021 bà Hoàng Thị Lịch là người đại diện theo uỷ quyền của bà Ng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Việc

thu thập chứng cứ quan trọng phục vụ phiên toà sơ thẩm không dầy đủ: Việc xem xét thẩm định tại chỗ không có sự tham gia của đại diện cơ quan chuyên môn về tài nguyên môi trường trong việc xác định ranh giới, diện tích, thửa đất 303 và ngõ đi vào thửa đất 303, không làm rõ ai là chủ sử dụng đất đối với phần dất có thể sử dụng làm lối đi vào thửa đất 303 thể hiện trên GCNQSD đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của bị đơn, người liên quan ông Vũ Văn Thành, bà Nguyễn Thị Ng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bởi lẽ: Năm 2001, ông Quý, bà Thảnh và ông Thành, bà Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Năm 2004, Công ty Cổ phần xây dựng số 3 thực hiện việc lấy diện tích đất 25,1m^2 đất để thực hiện dự án, trong đó có ngõ đi của nhà ông Quý, như vậy ngõ đi này không còn tồn tại nữa. Bản án sơ thẩm khẳng định ngõ đi đã tồn tại trên 30 năm là không có căn cứ. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph có biên bản xác định ranh giới, mốc giới có chữ ký của ông Thành, Tòa án cấp sơ thẩm khẳng định hồ sơ cấp giấy đúng quy định pháp luật là không có căn cứ, vì ông Thành khẳng định không phải chữ ký của ông Thành, ông Thành, bà Ng đã có đơn đề nghị giám định chữ ký gửi Tòa án cấp phúc thẩm. Bà Ng cũng đã nộp đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án và đơn đang được Trung tâm hòa giải tiến hành hòa giải. Tòa án cấp sơ thẩm xác minh thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký của ông Thành. Nếu không được thì đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án hành chính. Trường hợp cả hai yêu cầu trên không được chấp nhận thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngõ đi này ngõ đi chung của hai gia đình ông Quý, bà Thảnh và bà Ng, ông Thành. Hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương thể hiện từ năm 1976, 1990 có 01 lối đi ra phía đường làng. Phần diện tích đất của bà Ng hiện nay quản lý sử dụng so với sổ sách trước đây là còn thừa ra 160m^2. Tại bản đồ giải thửa năm 1990 đã thể hiện rõ có ngõ đi chung giữa ha thửa đất. Như vậy, ngõ đi này đã tồn tại trên 30 năm. Năm 2004 khi thực hiện dự án xây dựng khu dân cư thì đã quy hoạch các ngõ đi thành ngõ đi chung của khu dân cư. Sơ đồ quy hoạch khi Công ty Cổ phần xây dựng số 3 thực hiện dự án cũng thể hiện vẫn còn ngõ đi này. Bà Ng cho rằng diện tích đất ngõ đã bị thu hồi là 25m^2 thu hồi của nhà bà Thảnh là không có căn cứ, vì phần diện tích đất nhà bà Thảnh bị thu hồi không liên quan đến ngõ này mà nằm sau lô 15, 16, 17 của Dự án. Tại thời điểm ông Ph nhận chuyển nhượng đất từ ông Quý, bà Thảnh thể hiện vẫn có ngõ đi chung này. Đây là ngõ đi duy nhất của thửa đất 303. Trong văn bản ủy quyền của bà Ng không có ủy quyền kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Năm 2012 ông Ph và bà Hương chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Quý bà Thảnh. Ngày 18/7/2017 Ủy ban nhân dân quận HA, Hải Phòng cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 260790 mang tên ông Ph và bà Hương, với diện tích là 130m^2; *trong đó: 118m^2 là đất ở còn 12m^2 là đất trong cây lâu năm sử dụng làm ngõ đi.* Hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ có bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất lập ngày 25/8/2017 có các hộ giáp ranh liền kề ký xác nhận trong đó có hộ ông Vũ Văn Thành (chồng bà Ng) đã ký xác nhận và không có tranh chấp. UBND quận HA xác nhận việc cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Ph và bà Hương là đúng và đủ trình tự. Công ty cổ phần xây dựng số 3 có công văn thể hiện: Đã quy hoạch ngõ đi riêng của các hộ thành ngõ chung rộng 3m, dài 20m (hiện nay là ngõ 294 Văn Cao) để các hộ gia đình sử dụng chung, do lối đi cũ trước đây không còn thẳng, vuông góc với đường Văn Cao. Lời khai của những người làm chứng và tài liệu do người làm chứng cung cấp có trong hồ sơ vụ án đều xác nhận gia đình ông Ph có lối đi ra ngõ 294 Văn Cao. Chỉ đến khi bà Ng xây dựng bức tường chắn toàn bộ lối đi ra vào hộ của ông Ph mới xảy ra tranh chấp. Như vậy, việc gia đình bà Ng tự ý xây dựng tường bao không cho gia đình ông Ph đi từ thửa đất số: 303 ra ngõ 294 Văn Cao là không đúng. Việc Toà án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2021 của Toà án nhân dân quận HA thể hiện: Các bên đương sự đều có mặt tại buổi thẩm định và đồng ý với kết quả thẩm định, cùng ký vào biên bản thẩm định tại chỗ. Như vậy, Toà án quận HA đã tiến hành thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sau khi tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

- *Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về ngõ đi theo quy định tại khoản 9 Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận HA, thành phố Hải Phòng. Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn Thành là bà

Hoàng Thị Lịch có đơn kháng cáo, do đó Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm vụ án.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người liên quan vắng mặt song đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt. Một số người đại diện theo ủy quyền khác của bị đơn vắng mặt. Căn cứ Điều 228, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiền hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- *Về nội dung:* Xét kháng cáo của đại diện hợp pháp của bị đơn:

[3] Về nguồn gốc ngõ đi chung: Năm 2012 ông Nguyễn Hùng Ph và bà Nguyễn Thị Minh Hương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ ông Nguyễn Phú Quý và bà Vũ Thị Thảnh, thửa đất số: 303, tờ bản đồ số: 32, tại: Tổ dân phố An Khê 1, phường Đằng Lâm, quận HA, thành Hải Phòng, diện tích: 130 m^2 (trong đó: đất ở đô thị: 118 m^2) và có ngõ đi ra ngõ 294 Văn Cao, Đằng Lâm, HA, Hải Phòng, diện tích 12 m^2 là đất trồng cây lâu năm. Đến ngày 18/7/2017 Ủy ban nhân dân quận HA, Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 260790 ngày 18/7/2017 mang tên ông Nguyễn Hùng Ph và bà Nguyễn Thị Minh Hương, với diện tích là 130m^2. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất trên không có tranh chấp và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận HA cũng đã xác nhận về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Tài liệu do chính quyền địa phương cung cấp: Hồ sơ quản lý đất đai năm 1990 thể hiện, thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị Ng là thửa 655, tờ bản đồ số 01; thửa đất nhà ông Nguyễn Hùng Ph (nhận chuyển nhượng từ ông Quý, bà Thảnh) là thửa 654. Bản đồ giải thửa năm 1990 thể hiện giữa hai thửa đất 654 và 655 có một khe trống thẳng ra phía đường làng. Trước thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, gia đình ông Nguyễn Phú Quý và bà Vũ Thị Thảnh cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/7/2001 cấp cho bà Vũ Thị Thảnh thể hiện có ngõ đi phía giáp thửa đất nhà bà Ng, ông Thành. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Vũ Văn Thành (chồng bà Ng) ngày 12/6/2001 cũng thể hiện ngõ đi này.

[5] Tài liệu xác minh tại chính quyền địa phương, tổ dân phố đều thể hiện gia đình ông Ph có lối đi ra ngõ 294 Văn Cao. Chỉ đến khi bà Ng xây dựng bức tường chắn toàn bộ lối đi ra vào hộ của ông Ph mới xảy ra tranh chấp. Quá trình giải quyết tranh chấp đất đai giữa gia đình ông Ph và gia đình bà Ng, chính quyền địa phương khẳng định: Việc xây dựng tường bao của gia đình bà Ng là chồng lấn lên ngõ đi của gia đình ông Ph, làm ảnh hưởng nghiêm trọng lối đi của thửa đất, thửa đất không có lối vào; yêu cầu gia đình bà Ng tự tổ chức tháo dỡ phần tường bao hoàn trả mặt bằng nguyên trạng.

[6] Tài liệu xác minh tại Công ty Cổ phần xây dựng số 3 thể hiện: Trong Sơ đồ của Công ty xây dựng khi thực hiện dự án từ năm 2004 đã thể hiện có lối đi này. Còn đối với 25,1m^2 (theo như lời trình bày của đại diện bị đơn) là phần diện tích đất bị thu hồi phía sau các lô K15, 16, 17 của Dự án, không phải là phần ngõ đi này.

[7] Bà Ng trình bày ngõ đi của gia đình ông Ph hiện đã bị hộ bà Trịnh Thị Khởi xây dựng nhà chồng lên. Tuy nhiên, theo Sơ đồ chỉ giới khu đất bàn giao mặt bằng kèm theo Biên bản bàn giao mặt bằng Dự án 138 do Công ty cổ phần xây dựng số 3 cung cấp, thể hiện ngõ đi nhà ông Ph nằm giáp với thửa đất nhà bà Khởi (lô K17), không bị thửa đất này chồng lên. Mặt khác, gia đình bà Khởi mua nhà của Công ty Cổ phần xây dựng số 3, là nhà xây sẵn từ năm 2011, không phải do nhận chuyển nhượng từ cá nhân, hay tự xây dựng trên diện tích đất có sẵn. Trong khi đó năm 2012, gia đình ông Ph mới nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông Quý, bà Thảnh và khi nhận chuyển nhượng đất thể hiện có ngõ đi. Do đó quan điểm của bị đơn về nội dung này là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Bản thân ông Nguyễn Phú Quý là chồng bà Thảnh xác nhận có phần ngõ đi giữa hai gia đình, gia đình ông vẫn sử dụng ngõ đi bình thường, không có tranh chấp với ai. Việc bà Ng tự ý xây bức tường chắn lối đi của hộ ông Ph là sai trái, không đúng quy định của pháp luật vì đây là lối đi duy nhất của thửa đất nhà ông Ph.

[8] Như vậy, việc gia đình bà Nguyễn Thị Ng tự ý xây dựng tường bao không cho gia đình ông Ph đi từ thửa đất số 303 ra ngõ 294 Văn Cao là không đúng, tước quyền có lối đi của gia đình ông Ph. Do đó Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[9] Về việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2021 của Toà án nhân dân quận HA thể hiện: Các đương sự thống nhất lựa chọn kết quả đo đạc khảo sát diện tích mốc giới đang tranh chấp làm kết quả thẩm định tại chỗ. Thống nhất đơn vị đo đạc là Công ty TNHHTM dịch vụ tư vấn khảo sát và đo đạc tài nguyên môi trường. Tại buổi thẩm định các bên đương sự đều có mặt, bị đơn bà Nguyễn Thị Ng có mặt và đồng ý với kết quả thẩm định và ký vào biên bản thẩm định tại chỗ nêu trên. Đơn vị thẩm định có đủ năng lực thẩm định, đo vẽ theo quy định của pháp luật. Do đó nội dung kháng cáo về việc tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ không có cán bộ tài nguyên môi trường là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Xét yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký của ông Thành trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph, bà Hương: Đây là vụ án tranh chấp ngõ đi chung. Tại cấp sơ thẩm không ai có ý kiến yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cũng không xem xét về quy trình, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký nêu trên.

[11] Xét yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án hành chính: Theo lời trình

bày của đại diện hợp pháp của bị đơn thì hiện nay bị đơn đã nộp đơn khởi kiện vụ án hành chính hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Tòa án. Đơn khởi kiện đang được Trung tâm hòa giải giải quyết, chưa thụ lý vụ án. Việc giải quyết vụ án dân sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết đơn khởi kiện hành chính nêu trên. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu trên của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[12] Xét yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ: Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ phục vụ cho việc giải quyết vụ án. Do đó không có căn cứ chấp nhận quan điểm trên.

[13] Xét quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị xem xét việc trong văn bản ủy quyền của bị đơn cho người được ủy quyền không có nội dung ủy quyền kháng cáo, Hội đồng xét xử xét: Trong Giấy ủy quyền ngày 28/5/2021 giữa bà Ng, ông Thành cho những người đại diện thể hiện ủy quyền toàn bộ trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn khẳng định trong đó bao gồm cả ủy quyền kháng cáo. Do đó không có cơ sở chấp nhận quan điểm của người đại diện của nguyên đơn.

[14] Từ phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp bị đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[15] Về án phí dân sự: Do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 186, 228, 235, 271 và 273, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 176; khoản 1, khoản 2 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hùng Ph:

Buộc bà Nguyễn Thị Ng và ông Vũ Văn Thành phải phá dỡ toàn bộ tường xây (có diện tích bề mặt xây dựng là 7,7m^2; xây tường 10 bằng gạch chỉ, chát xi măng)

và tháo dỡ toàn bộ tôn quây (diện tích là 7,7m^2) theo sơ đồ hiện trạng bao gồm các mốc: 4,5,6,7,2,1,7',6',5',4' (kèm theo bản án sơ thẩm) để trả lại hiện trạng ngõ đi chung ra ngõ 294 Văn Cao, Đằng Lâm, HA, Hải Phòng cho gia đình ông Nguyễn Hùng Ph và bà Nguyễn Thị Minh Hương được quyền ra vào thửa đất: 303, tờ bản đồ số 32, tổ dân phố An Khê 1, phường Đằng Lâm, quận HA, Hải Phòng.

2. Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ng được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Ông Nguyễn Hùng Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Nguyễn Hùng Ph số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0018101 ngày 11 tháng 5 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận HA, thành phố Hải Phòng là 500.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng).

3. Về quyền thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
-VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND quận HA;
- Chi cục THADS quận HA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

(đã ký)

Bùi Thị Thúy Hà