

Số: 13/2025/DS -ST

Ngày: 27/05/2025

V/v: Công nhận ngõ đi chung.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI**  
*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Bá Thắng**

**Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Quang Ngọc**

**Bà Nguyễn Thị Nguyệt**

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: **Bà Lê Thị Thu Hà** – Thư ký Toà án nhân dân huyện Thanh Oai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai: **Bà Nguyễn Thị Kiều Diễm** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 05 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thanh Oai, Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 về việc: “Kiện Công nhận ngõ đi chung”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2025/QĐXX-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975. Có mặt

Nguyên quán: Thôn Q, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội

Nơi thường trú: A T, phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; CCCD: 001075033756

- **Bị đơn:** Anh Hoàng Minh Đ, sinh năm 1994. Có mặt

Nguyên quán: Thôn Q, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội

Nơi thường trú: số B, ngõ A, đường C, tổ A, Q, quận C, Thành phố Hà Nội; CCCD: 001094028068

**Đại diện theo ủy quyền:** Bà Vũ Thị T1, sinh năm 1957

Nguyên quán: P, quận B, Thành phố Hà Nội

Nơi thường trú: số B, ngõ A, đường C, tổ A, Q, quận C, Thành phố Hà Nội; CCCD: 001157006728

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

1. Bà Vũ Thị T1, sinh năm 1957. Có mặt

Nguyên quán: P, quận B, Thành phố Hà Nội

Nơi thường trú: số B, ngõ A, đường C, tổ A, Q, quận C, Thành phố Hà Nội; CCCD: 001157006728

2. UBND xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt có lý do.

3. UBND huyện T, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt có lý do

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Tại đơn khởi kiện và bản tự khai tại Tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:**

Tôi có thửa đất số 111, tờ bản đồ số 02 xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội, diện tích 363 m2, mục đích sử dụng: đất ở, đã được cấp GCN quyền sử dụng đất số T626195 ngày 26/7/2001 do UBND huyện T cấp.

Ngõ vào thửa đất nhà tôi trên GCN quyền sử dụng đất hiện nay lệch vị trí so với ngõ đi hiện trạng vào thửa đất của tôi.

Ngõ đi hiện trạng vào thửa đất của tôi nằm vào phần đất của thửa số 128 do chủ sử dụng là ông Hoàng Minh Đ quản lý.

Về lịch sử của ngõ đi vào đất của tôi theo hiện trạng đã được hình thành từ năm 1993-1994 và gia đình nhà tôi và gia đình nhà ông Đ cũng như ông chủ cũ là bà Hoàng Thị T2 sử dụng ổn định từ năm 1994 cho đến nay, không có tranh chấp gì và khi cấp GCN quyền sử dụng đất năm 2001 cho tôi, bên đo đạc bản đồ đã không chỉnh lý theo đúng hiện trạng dẫn đến ngõ đi của tôi theo hiện trạng bị lệch so với GCN quyền sử dụng đất.

Vậy tôi yêu cầu công nhận phần ngõ đi chung vào thửa đất nhà tôi chạy qua thửa đất 128, tờ bản đồ số 02, chủ sử dụng đất là ông Hoàng Minh Đ; công nhận phần đất của thửa đất 128, tờ bản đồ số 02, chủ sử dụng là ông Hoàng Minh Đ được sử dụng theo hiện trạng hiện nay.

**Bị đơn có quan điểm:** Anh Hoàng Minh Đ đồng ý về lịch sử ngõ đi chung theo nguyên đơn trình bày: Ngõ đi chung được hình thành từ năm 1993-1994 và được sử dụng ổn định cho đến nay, không có tranh chấp gì.

Anh Hoàng Minh Đ yêu cầu công nhận ngõ đi chung theo hiện trạng của chúng tôi để tránh xảy ra tranh chấp.

**- Nội dung trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Đại diện Ủy ban nhân dân xã T và đại diện Ủy ban nhân dân huyện T đều có quan điểm: Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã T thể hiện. Ngõ đi hiện trạng của thửa đất số 128 tờ bản đồ số 02 xã T được hình thành từ năm 1996 – 1997 (ngõ đi cũ của thửa 128 đi vào thửa 111 hiện trạng đã được xây nhà cấp 4). Ngõ hiện trạng vào thửa 111 đi qua thửa 128 đã được sử dụng ổn định từ khi hình thành cho đến nay, không có tranh chấp gì.

Để ổn định tình hình địa phương, đề nghị Tòa án giải quyết ngõ đi theo hiện trạng.

**Tại phiên toà hôm nay:** Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thống nhất đề nghị Tòa án ghi nhận ngõ đi vào thửa 111 đi qua thửa 128 tờ bản đồ số 02 xã T theo hiện trạng là ngõ đi chung.

**Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:**

- Về thẩm quyền thụ lý: Đây là vụ án tranh chấp xác định vị trí ngõ đi chung tại xã T, huyện T nên Toà án nhân dân huyện Thanh Oai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật TTDS 2015.

- Việc xác định tư cách tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng và tư cách của họ.

- Về thu thập chứng cứ: Toà án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về giao, nhận, tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự và Viện kiểm sát: Toà án đã giao, tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự và Viện kiểm sát đầy đủ.

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử: đúng quy định tại Điều 203 BLTTDS. Về việc chuyển giao Quyết định đưa vụ án ra xét xử và hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng quy định tại khoản 2 Điều 220 Bộ luật TTDS.

Đề xuất: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 BLTTDS 2015; Điều 26, 29, 50 Luật đất đai 2023; Nghị quyết 326/2016 ngày 30/6/2016 của UBTWQH:

- Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T: Xác định ngõ đi chung của ba thửa đất số 111, 128 và 130 như theo hiện trạng tại biên bản thẩm định ngày 26/4/2025, cụ thể: phía Bắc đi thẳng vào thửa đất số 111, phía Nam giáp ngõ công của xóm; phía Đông giáp thửa đất số 130; phía Tây giáp thửa 128.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm chỉnh lý bản đồ địa chính theo quy định pháp luật.

+ Về án phí: Bị đơn phải nộp án phí DSST theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1] Về quan hệ pháp luật:** Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là kiện “Kiện công nhận ngõ đi chung”.

**[2] Về thời hiệu khởi kiện và quyền khởi kiện:** Người khởi kiện có quyền khởi kiện. Thời hiệu khởi kiện vụ án còn.

**[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện:** Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định được như sau:

Ông Nguyễn Văn T hiện đang quản lý sử dụng thửa đất số 111 tờ bản đồ số 02, diện tích 363 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở, có địa chỉ tại thôn Q, xã T, huyện T, TP Hà Nội; đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 626195 ngày 26/7/2001.

Anh Hoàng Minh Đ hiện đang quản lý sử dụng thửa đất số 128, tờ bản đồ số 2, diện tích 105 m<sup>2</sup>, địa chỉ thôn Q, xã T, huyện T, TP Hà Nội đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 353081 ngày 18/5/2012.

Theo trích lục bản đồ địa chính năm 1996 và hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên, vị trí ngõ đi vào thửa số 111 nằm ở phía bên trái thửa đất số 128 (nhìn theo hướng từ ngõ công xóm nhìn vào). Tuy nhiên thực tế phần ngõ đi chung mà các gia đình sử dụng lại nằm bên phải thửa số 128 (nhìn theo hướng từ ngõ công của xóm nhìn vào) và nằm trong phần diện tích đất của thửa số 128 (nếu so với trích lục bản đồ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 128). Hiện nay diện tích hiện trạng quyền sử dụng đất của thửa đất số 111 và thửa đất số 128 vẫn giữ nguyên, chỉ khác về vị trí ngõ đi chung, các bên không có tranh chấp gì và đều đề nghị Tòa án công nhận lại vị trí ngõ đi như hiện trạng hiện nay.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã T và đại diện Ủy ban nhân dân huyện T đều có quan điểm: Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã T thể hiện ngõ đi hiện trạng của thửa đất số 128 tờ bản đồ số 02 xã T được hình thành từ năm 1996 – 1997 (ngõ đi cũ của thửa 128 đi qua thửa 111 hiện trạng đã được xây nhà cấp 4). Ngõ hiện trạng vào thửa 128 đi qua thửa 111 đã được sử dụng ổn định từ khi hình thành cho đến nay, không có tranh chấp gì.

Để ổn định tình hình địa phương, đề nghị Tòa án giải quyết ngõ đi theo hiện trạng.

Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và của các đương sự tham gia tố tụng:

Xác nhận ngõ đi chung vào thửa đất số 111 giáp thửa đất số 128 và thửa 130, có các hướng: phía Bắc đi thẳng vào thửa đất số 111, phía Nam giáp ngõ công của xóm; phía Đông giáp thửa đất số 130; phía Tây giáp thửa 128. Có diện tích 23m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm 2,3,6,5,2. *(có sơ đồ cụ thể kèm theo)*.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm chỉnh lý bản đồ địa chính theo quy định pháp luật.

**[4]** Về án phí: Ông Hoàng Minh Đ phải nộp 300.000 đồng án phí DSST.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Văn T nộp thay bị đơn (anh Hoàng Minh Đ) 300.000 đồng án phí DSST. Được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0021236 ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên!

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Áp dụng:** - Điều 26, 29, 50 Luật đất đai 2023;

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Khoản 1 điều 147, khoản 2 điều 227; điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Xử:** 1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T:

2. Xác nhận phần đất có diện tích 23m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm 2,3,6,5,2. là ngõ đi chung vào thửa đất số 111.

Vị trí cụ thể: Có cạnh giáp thửa đất số 128 và thửa 130; Có các hướng: Phía Bắc đi thẳng vào thửa đất số 111; Phía Nam giáp ngõ công của xóm; Phía Đông giáp thửa đất số 130; phía Tây giáp thửa 128, tờ bản đồ số 02 xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội. *(có sơ đồ cụ thể kèm theo)*.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm chỉnh lý bản đồ địa chính theo quy định pháp luật.

3. 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

4. Về án phí: Ông Hoàng Minh Đ phải nộp 300.000 đồng án phí DSST. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Văn T nộp thay bị đơn (anh Hoàng Minh Đ) 300.000 đồng án phí DSST. Được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0021236 ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt Nguyên đơn, bị đơn. Có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt, có quyền làm đơn kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có quyền làm đơn kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Thanh Oai;
- Đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Bá Thắng**