

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NĐ
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 18/2022/DS-ST
Ngày: 14-7-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NĐ, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tống Thị Kim Phụng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trịnh Thị Kim Cúc

Ông Nguyễn Văn Quỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Thu Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố NĐ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố NĐ, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố NĐ, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án tranh chấp dân sự thụ lý số 12/2021/TLST-TCDS ngày 04 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2022/QĐXXST-DS ngày 09-6-2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2022/QĐST-DS ngày 28-6-2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Đình C, sinh năm: 1955; nơi cư trú: Số nhà 12/15/181 đường VM (Tổ 24 TM cũ), phường LV, thành phố NĐ, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trần Đình M, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số nhà 12/15/181 đường VM (Tổ 24 TM cũ), phường LV, thành phố NĐ, tỉnh Nam Định (theo văn bản ủy quyền ngày 10-9-2021).

- Bị đơn: Ông Trần Hữu H, sinh năm 1951; nơi cư trú: Số 3/15/181 đường VM (Tổ 24 TM cũ), phường LV, thành phố NĐ, tỉnh Nam Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị H, sinh năm: 1958; nơi cư trú: Số nhà 12/15/181 đường VM (Tổ 24 TM cũ), phường LV, thành phố NĐ, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Anh Trần Đình M, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số nhà 12/15/181 đường VM (Tổ 24 TM cũ), phường LV, thành phố NĐ, tỉnh Nam Định

2. Bà Tô Thị N; sinh năm 1950; nơi cư trú: Số 3/15/181 đường VM (Tổ 24 TM cũ), phường LV, thành phố NĐ, tỉnh Nam Định.

3. Anh Trần Hữu K, sinh năm 1974; nơi cư trú: Số 15/15/181 đường VM (Tổ 24 TM cũ), phường LV, thành phố NĐ, tỉnh Nam Định.

4. Chị Trần Thị S, sinh năm 1979; nơi cư trú: Số 15/15/181 đường VM (Tổ 24 TM cũ), phường LV, thành phố NĐ, tỉnh Nam Định.

5. Anh Trần Hữu C, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số 3/15/181 đường VM (Tổ 24 TM cũ), phường LV, thành phố NĐ, tỉnh Nam Định.

6. Chị Phạm Thị H1, sinh năm 1977; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 2/5/38 đường PBC, phường TĐN, thành phố NĐ, tỉnh Nam Định.

7. Anh Trần Hữu Q, sinh năm 1982; nơi cư trú: Số 14/15/181 đường VM (Tổ 24 TM cũ), phường LV, thành phố NĐ, tỉnh Nam Định.

8. Chị Trần Thị H2, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số 14/15/181 đường VM (Tổ 24 TM cũ), phường LV, thành phố NĐ, tỉnh Nam Định; là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

9. UBND phường LV, thành phố NĐ, tỉnh Nam Định; địa chỉ: Số 226 đường VM, phường LV, thành phố NĐ, tỉnh Nam Định; người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Huy T, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường LV.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Sỹ Q, chức vụ: Cán bộ địa chính (theo văn bản ủy quyền ngày 16-11-2021).

10. Chị Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1979; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: P2924 – CT8A – Khu đô thị ĐT, TTO, huyện TT, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Phạm Thái B, sinh năm 1974; nơi đăng ký hộ khẩu: Số 33 PHC, phường Trần Quang Khải, thành phố NĐ (theo văn bản ủy quyền ngày 04-3-2022).

(Ông Trần Đình C, anh Trần Đình M có mặt; ông Trần Sỹ Q và anh Phạm Thái B có đơn đề nghị vắng mặt; ông Trần Hữu H, bà Tô Thị N, anh Trần Hữu K, chị Trần Thị S, anh Trần Hữu C, chị Phạm Thị H1, anh Trần Hữu Q, chị Trần Thị H2 vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 01-10-2021, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Trần Thị H là anh Trần Đình M trình bày: Cụ Trần Thị C (chết năm 2004) là mẹ đẻ của ông Trần Đình C, trước đây là người được quyền sử dụng 02 thửa ao: Thửa ao số 420 và thửa ao số 421 theo bản đồ địa chính năm

1977 nay là thửa ao số 117 và một phần thửa ao số 101 theo bản đồ năm 2004. Diện tích cụ thể của hai ao thì anh không nắm rõ. Giữa 02 ao có 01 ngõ đi có chiều dài khoảng 20 m, chiều rộng khoảng 2 m nối liền với ngõ đi chung của làng.

Khoảng năm 1976, cụ C bán một phần thửa ao số 420 cho vợ chồng ông H, bà N (nay là thửa ao số 117). Khi ông H, bà N mua ao đã tồn tại ngõ đi trên. Khoảng năm 1978, cụ C đổi thửa ao số 421 cho bà P và ông B để lấy một phần thửa ao số 422 (nay là thửa ao số 112). Sau đó, gia đình bà P và ông B sát nhập thửa ao 421 thành thửa số 101 hiện nay.

Cụ Trần Thị C đã tặng cho bố anh là ông Trần Đình C thửa ao 112. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên thửa ao số 112 là của gia đình anh chỉ san lấp và để không. Năm 2006, bố mẹ anh là Trần Đình C và Trần Thị H đã được UBND thành phố ND cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 678617. Ngoài ngõ đi đã trình bày ở trên thì gia đình anh không còn lối đi nào khác để đi vào thửa ao số 112. Năm 2003, gia đình ông H đổ bê tông đá mặt từ đầu ngõ vào đến thửa đất của ông H và các con ông H (chi phí do nhà ông H bỏ ra) và gia đình ông H thường xuyên cản trở việc đi lại của gia đình anh vào ngõ đi này. Theo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố ND năm 2008 ngõ đi này là ngõ 15/181 đường VM, phường LV. Tranh chấp ngõ đi giữa gia đình anh và gia đình ông H đã xảy ra nhiều năm nay và đã được UBND phường LV hòa giải nhưng không giải quyết được.

Trong đơn khởi kiện ông C yêu cầu Tòa án xác định phần ngõ tiếp giáp toàn bộ mặt của thửa đất 112 là ngõ đi chung của các thửa đất nhưng nay ông C rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu xác định ngõ đi chung từ điểm đầu của thửa ao số 117 tiếp giáp với ngõ đi chung từ bên ngoài chạy thẳng vào thửa ao số 112 hình thể theo bản đồ địa chính năm 1977 và kích thước ngõ theo bản đồ địa chính năm 2004. Phần san lấp và đổ bê tông ngõ đi, gia đình ông C sẽ tự nguyện thanh toán cho ông H và bà N 10.000.000 đồng.

2. Tại bản tự khai ngày 13-10-2021 và trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn – ông Trần Hữu H trình bày: Năm 1975 gia đình ông H có mua thửa đất giáp với ao của cụ C (hiện nay là thửa số 111) đi từ đường vào giữa ao và ruộng của cụ C (hiện nay là thửa 117 và 101). Trước năm 1975, học sinh của làng học nhờ nhà cũ phía bên trong làng hiện nay là nhà ông L (thửa số 78) đi vòng qua giữa hai ao của cụ C, sang nhà bà T, sang nhà bà C.

Năm 1977, ông Trần Hữu H và bà Tô Thị N có mua thửa ao của cụ C (nay là thửa ao số 117) và có đắp bờ ao thành lối đi từ năm 1977 đến nay.

Năm 1978, ông C có đổi mảnh ruộng cho ông B từ thửa số 101 hiện nay sang thửa 112 hiện nay. Từ trước tới nay, ao của nhà ông C không canh tác gì. Hiện nay, ông C đã san lấp thửa ao này. Năm 2001, gia đình ông H có xây bờ ao làm thành lối đi. Gia đình ông H có mời các bên gia đình chứng kiến giáp ranh nhưng không lập văn bản. Hiện nay, thửa ao số 117 gia đình ông Hùng trồng rau còn thửa ao của nhà ông B đã bán cho chị Nguyễn Thị Mai T. Khi cụ C và ông C

đổi ao cho nhà ông B thì ông B đã đào ao vào lối đi giữa hai ao. Gia đình ông H phải đắp lùi vào ao số 117 để có ngõ đi như hiện nay.

Năm 2004 Ủy ban nhân dân thành phố ND đo đạc và những thửa ao này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên bản đồ xác định là ngõ đi chung thì gia đình ông H không nắm được. Nay theo bản đồ địa chính năm 1977 giữa hai ao này có lối đi, ông cũng xác định ngõ đi chung từ điểm đầu của thửa ao số 117 tiếp giáp với ngõ đi chung từ bên ngoài chạy thẳng vào thửa ao số 112. Tuy nhiên, diện tích ngõ như hiện nay là phần công sức của gia đình ông H tôn tạo lên và gia đình ông đã bỏ một phần diện tích của thửa ao số 117 ra để tạo ngõ nên gia đình ông C phải có trách nhiệm thanh toán hợp lý.

Tuy nhiên, nếu vợ chồng ông C cho gia đình ông một lối thoát nước thải qua thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông C và bà H thì gia đình ông cho ông C và bà H được quyền sử dụng ngõ đi chung đến điểm cuối của thửa ao số 112 tiếp giáp ngõ đi chung.

3. Tại bản tự khai ngày 13-10-2021 và trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị N trình bày: Bà nhất trí với quan điểm của ông H và đề nghị Tòa án xác định ngõ đi 15/181 đường VM từ điểm bắt đầu tiếp giáp thửa đất 117 đứng tên bà và ông H chạy sâu vào trong là ngõ đi độc lập của gia đình bà.

4. Tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Hữu K, chị Trần Thị S, anh Trần Hữu C, anh Trần Hữu Q, chị Trần Thị H2 thống nhất trình bày: Vợ chồng anh Trần Hữu K, vợ chồng anh Trần Hữu C và vợ chồng anh Trần Hữu Q được bố mẹ là ông Trần Hữu H và bà Tô Thị N chia đất cho các con và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau: Anh Trần Hữu K và chị Trần Thị S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 110, tờ bản đồ số 27 phường LV; anh Trần Hữu C và chị Phạm Thị H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 111, tờ bản đồ số 27 phường LV; anh Trần Hữu Q và chị Trần Thị H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 118, tờ bản đồ số 27 phường LV. Các thửa đất không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới, có lối đi từ ngoài ngõ xóm vào, giữa các thửa ao số 117, 101, 112, ngoài ngõ đi này không còn lối đi nào khác.

Từ năm 1977 có một bờ nhỏ từ đường xóm vào mép giữa hai thửa số 101 và 112. Đến năm 1978 nhà ông C đổi ao cho nhà ông B từ nửa ngoài thửa 101 để vào thửa 112. Sau đó, ông B đã đào ao hết $\frac{1}{2}$ bờ nên gia đình nhà ông H phải vượt lập ngõ đi, cải tạo ngõ đi vào thửa ao 117 vào đến các thửa đất bên trong. Nay gia đình ông C yêu cầu xác định ngõ đi từ ngoài và đến cổng của gia đình ông H là ngõ đi chung là không đúng. Anh K chỉ xác định ngõ đi chung từ điểm đầu của thửa ao số 117 tiếp giáp với ngõ đi chung từ bên ngoài chạy thẳng vào thửa số 112 theo bản đồ địa chính năm 1977.

5. Tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân phường LV là ông Trần Sỹ Q trình bày:

Ông Trần Đình C và bà Trần Thị H có quyền sử dụng thửa ao số 112, tờ bản đồ số 27 địa chỉ tổ 24 phường LV, thành phố ND và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 678617 ngày 19-12-2006. Ông Trần Hữu H và bà Tô Thị N có quyền sử dụng thửa ao số 117, tờ bản đồ số 27 địa chỉ tổ 24 phường LV, thành phố ND và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 587224 ngày 19-12-2006. Theo bản đồ năm 1977 có ngõ đi từ ngoài xóm vào đến thửa ao 422 nay là thửa 112. Một mặt ngõ giáp thửa ao của bà T, mốc giới giữ nguyên hiện trạng từ năm 1977 đến nay do diện tích thửa ao của nhà bà T hiện nay không đổi so với bản đồ năm 1977. Một mặt ngõ giáp thửa ao 117 của ông Trần Hữu H và bà Tô Thị N. Quá trình sử dụng đất ông H và bà N có tôn tạo ngõ và đắp ngõ vào sâu bên trong đến thửa đất 111, 110, 118 của các con ông H và bà N. Theo bản đồ địa chính năm 1977 Uỷ ban nhân dân phường LV không thể xác định được kích thước của ngõ đi, chỉ đến năm 2004 khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân mới có kích thước ngõ cụ thể. Phần ngõ đi này không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Tại bản tự khai của người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mai T là anh Phạm Thái B trình bày: Chị Nguyễn Thị Mai T là chủ sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 27, diện tích: 282.3 m²; địa chỉ: Tổ 24, TM, phường LV, thành phố ND theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 541596 do UBND thành phố ND cấp ngày 05-12-2008. Thửa đất này chị T vẫn để không, không canh tác hoặc xây dựng gì.

Thửa đất của chị T có hai mặt giáp với ngõ đi chung. Chị T vẫn chưa xây tường bao hai mặt giáp ngõ này. Về lịch sử hình thành và kích thước của ngõ đi thì chị T không nắm được. Thời điểm chị T mua đất vào tháng 12 năm 2001 thì đã có hai mặt giáp ngõ rồi. Mặc dù thửa đất đứng tên chị T nhưng chị T làm ăn, sinh sống ở Hà Nội nên việc tôn tạo ngõ, tranh chấp ngõ chị không nắm được cụ thể.

Nay được biết gia đình ông Trần Đình C và ông Trần Hữu H có tranh chấp về ngõ đi (đoạn ngõ giáp với cạnh từ điểm 1-2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị T). Quan điểm của chị T là: Đề nghị Tòa án giải quyết tôn trọng, đảm bảo diện tích, kích thước của thửa đất số 101 của chị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn về phần ngõ đi đang có tranh chấp giữa gia đình ông Trần Đình C và ông Trần Hữu H không liên quan đến chị T và chị T cũng không đi chung phần ngõ đi này, đề nghị Tòa án căn cứ các hồ sơ đất đai để giải quyết theo quy định của pháp luật.

7. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố ND, tỉnh Nam Định căn cứ Điều 21, Điều 262 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhận xét đánh giá:

Về quá trình tiến hành tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường LV, bà Nguyễn Thị Mai T, bà Trần Thị H đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình C, xác định ngõ 15/181 đường VM, phường LV, thành phố ND diện tích 48,1m² là ngõ đi chung của thửa đất số 117, 112, 110, 111, 118 tờ bản đồ số 27 phường LV (có sơ đồ theo mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 13-4-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ND thực hiện). Về phần công sức tôn tạo ngõ đi chung: Tổng giá trị là 27.466.900 đồng. Do ngõ đi này là ngõ đi chung của 5 gia đình nên chia phần, mỗi phần là 5.493.380 đồng. Tuy nhiên, ông C tự nguyện thanh toán cho ông H và bà N 10.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Phần san lấp tôn tạo trên diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C và bà H là 482.800 đồng nên ông C và bà H có trách nhiệm thanh toán cho ông H và bà N. Tổng cộng là 10.482.800 đồng. Đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông C, bà H và ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình C xác định ngõ 15/181 VM, phường LV, thành phố ND, tỉnh Nam Định là ngõ đi chung của thửa đất 112 tờ bản đồ số 27 và thửa đất 117, 111, 110, 118 tờ bản đồ số 27 phường LV. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do vậy quan hệ tranh chấp được giải quyết trong vụ án được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Do diện tích đất có tranh chấp trong vụ án đã được thể hiện trên bản đồ địa chính, các thửa đất liền kề đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân phường LV hòa giải nhưng không thành nên căn cứ Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân thành phố ND thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về người tham gia tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp quyền sử dụng đất là ngõ đi chung vào thửa đất 112 tờ bản đồ số 27 phường LV, thành phố ND đứng tên ông Trần Đình C và bà Trần Thị H và thửa đất số 117 tờ bản đồ số 27 phường LV,

thành phố ND đứng tên ông Trần Hữu H và bà Tô Thị N nay là ngõ 15/181 đường VM, phường LV, thành phố ND, tỉnh Nam Định. Thửa đất số 110, số 111, số 118 tờ bản đồ số 27 phường LV, thành phố ND cùng đi vào lối đi tại ngõ này nên anh Trần Hữu K, chị Trần Thị S, anh Trần Hữu C, chị Phạm Thị H1, anh Trần Hữu Q, chị Trần Thị H2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Thửa đất số 101 tờ bản đồ số 27 phường LV, thành phố ND đứng tên chị Nguyễn Thị Mai T giáp ngõ đi chung trên nên chị Nguyễn Thị Mai T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại văn bản uỷ quyền ngày 12-11-2021 giữa ông Trần Hữu H và anh Trần Hữu K có nội dung uỷ quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong thi hành án dân sự. Đồng thời, trong quá trình tham gia tố tụng ông Trần Hữu H vẫn có mặt sau khi đã làm văn bản uỷ quyền. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xác định anh Trần Hữu K là người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Hữu H trong vụ án này.

Người đại diện theo uỷ quyền của quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Sỹ Q, anh Phạm Thái B có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác đã được Toá án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập phiên tòa và quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về nguồn gốc ngõ đi 15/181 đường VM, phường LV, thành phố ND, tỉnh Nam Định:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan thì ngõ đi 15/181 đường VM hiện nay từ điểm cuối phần ngõ đi chung của làng cũ vào đến thửa đất 112 (thửa đất 422 cũ) đã hình thành từ trước năm 1977. Các bên đều thừa nhận phần ngõ đi này là ngõ đi chung vào thửa đất 112, 117, 118, 110, 111 hiện nay.

Theo quan điểm của các bên đương sự căn cứ theo bản đồ địa chính năm 1977 và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 587224 ngày 19-12-2006 cấp cho ông Trần Hữu H và bà Tô Thị N thì phần ngõ đi chung vào thửa đất 112 là phần tiếp giáp từ điểm 1-2-3 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 587224. Căn cứ theo hình thể thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1977 thì ngõ đi này chạy thẳng từ ngoài ngõ đi của tập thể vào thửa đất 112 (thửa đất 422 cũ) tiếp giáp thửa 101 (thửa 421 cũ) và thửa số 117 (một phần thửa 420 cũ).

[2.2] Về mốc giới ngõ đi 15/181 đường VM, phường LV, thành phố ND, tỉnh Nam Định:

Theo quan điểm của Ủy ban nhân dân phường LV thì không thể xác định được kích thước cụ thể của ngõ đi theo bản đồ địa chính năm 1977. Theo Công văn số 649/2022/CV-CNVPĐK ngày 24-5-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ND cung cấp: không đủ căn cứ để số hoá lòng ghép bản đồ 1977 với bản đồ năm 2004 nên không thể tính kích thước cụ thể của ngõ đi chung theo bản đồ năm 1977.

Căn cứ bản đồ năm 1977 thì ông B, bà P có quyền sử dụng thửa đất 422 và 423 tổng diện tích là 551m². Sau đó ông B, bà P đổi cho cụ C một phần thửa đất 422 lấy thửa đất 421 diện tích 98m². Cộng trừ phần đổi đất thì ông B và bà P có quyền sử dụng 545,1m². Căn cứ vào bản đồ địa chính năm 2004 thì hiện nay các thửa đất này hình thành thành hai thửa đất số 93 và 101 có diện tích là 543,5m² (diện tích hụt đi 1,6m² so với bản đồ năm 1977). Vì vậy, quan điểm của gia đình ông H xác định trước khi bán hai thửa đất số 93 và 101 cho chị Nguyễn Thị Mai T, ông B và bà P đã đào mất lối đi vào thửa đất 112 (thửa 422 cũ) và thửa đất 117 là không có căn cứ. Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị Mai T xác định không tranh chấp mốc giới với ngõ đi chung 15/181 đường VM nên mốc giới của ngõ đi chung giáp thửa đất 101 tính từ điểm sau mốc giới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị Mai T. Theo mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 13-4-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ND thực hiện thì mốc giới giáp thửa 101 từ bản đồ số 27 là giới hạn các điểm 5-6 kích thước 12,01m, mốc giới hiện trạng ngõ đi đang sử dụng giới hạn bởi các điểm giữa D và E, F, G, H. Vì vậy, mốc giới ngõ đi chung được công nhận so với hiện trạng ngõ đi đang sử dụng thiếu 7,6m².

Do không có căn cứ để tính kích thước cụ thể của ngõ đi theo bản đồ năm 1977. Đồng thời, căn cứ bản đồ địa chính năm 2004, hồ sơ kỹ thuật và quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 117 ông H, bà N không có ý kiến gì về diện tích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mốc giới của ngõ đi chung giáp thửa đất số 117 tính từ điểm sau mốc giới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu H và bà Tô Thị N là điểm 1-2 kích thước 5,77m và 2-3 kích thước 6,24m. Theo mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 13-4-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ND thực hiện mốc giới ngõ đi chung được công nhận so với hiện trạng ngõ đi đang sử dụng giới hạn bởi các điểm giữa S và R, Q, P, O, N, N⁰ thiếu 9,1m².

Căn cứ bản đồ năm 1977 hình thể của ngõ đi chung chạy thẳng từ ngõ phía ngoài vào thửa đất số 112, không có kích thước cụ thể nên cần xác định kéo một đường thẳng từ điểm 2-3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và bà N đến đường ranh giới của thửa đất số 112 tiếp giáp ngõ đi chung cắt nhau tại điểm 4 nên đoạn 3-4 có kích thước 3,78m. Theo mặt bằng hiện trạng sử dụng đất đoạn 4-5 trên đường ranh giới của thửa đất số 112 có kích thước 6,01m là mặt của thửa đất số 112 được tiếp giáp với ngõ đi chung.

Do hai bên đều xác định ngõ đi chung tính từ điểm bắt đầu của thửa đất số 117 là điểm số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H và bà N, mốc giới ngõ đi chung tiếp giáp thửa đất 101 điểm bắt đầu từ điểm 6 nên cần xác định điểm 1-6 của ngõ đi chung có kích thước 9,98m.

Theo mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 13-4-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ND thực hiện hiện trạng ngõ đi chung mặt tiếp giáp thửa đất 112 lần vào thửa đất 112 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Trần Đình C và bà Trần Thị H 0,8m² giới hạn bởi các điểm IH4I nên phải cắt trả lại diện tích 0,8m² cho thửa đất 112.

Vì vậy, xác định ngõ 15/181 đường VM, phường LV, thành phố ND phân đi chung của thửa đất số 117, 112, 110, 111, 118 tờ bản đồ số 27 phường LV là các điểm giới hạn 1-2-3-4-5-6-1 có diện tích như sau: Diện tích mặt ngõ đang sử dụng là 31,4m² và diện tích tiếp giáp thửa đất 101 tờ bản đồ số 27 là 7,6m², diện tích tiếp giáp thửa đất 117 tờ bản đồ số 27 là 9,1m². Tổng diện tích ngõ hiện nay là 48,1m² (có sơ đồ quyền sử dụng đất kèm theo).

[2.3] Phần công sức tôn tạo ngõ đi chung:

Do không có căn cứ xác định gia đình ông H và bà N đã bỏ phần diện tích đất tại thửa đất 117 tờ bản đồ số 27 để tạo dựng ngõ đi chung nên Hội đồng không chấp nhận tính giá trị đất tạo dựng ngõ đi.

Phần san lấp ngõ đi chung: Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và lời trình bày thống nhất của các bên đương sự thừa nhận ông H và bà N đã san lấp ngõ đi sâu khoảng 3m, rộng theo mặt ngõ, tổng diện tích là 48,1m². Theo biên bản định giá tài sản phần san lấp trị giá $48,1\text{m}^2 \times 3\text{m} \times 170.000 \text{ đồng/m}^2 = 24.531.000 \text{ đồng}$ (không khấu hao).

Phần mặt ngõ: Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ND thực hiện thì phần mặt ngõ diện tích 34,1m² gồm xi vôi ở mặt dưới, phần bê tông đá mặt trên. Theo biên bản định giá tài sản ngày 14-4-2022 phần xi vôi đã khấu hao 1.428.700 đồng và phần bê tông đá mặt đã khấu hao 1.507.200 đồng.

Tổng giá trị công sức tôn tạo ngõ như hiện trạng là: 24.531.000 đồng + 1.428.700 đồng + 1.507.200 đồng = 27.466.900 đồng.

Do ngõ đi này là ngõ đi chung vào thửa đất số 117, số 112, số 118, số 111, số 110 nên nghĩa vụ đóng góp là của 5 gia đình. Vì vậy, chia phần thì ông Trần Đình C và bà Trần Thị H cần phải thanh toán công sức tôn tạo ngõ đi chung là $27.466.900 \text{ đồng} : 5 = 5.493.380 \text{ đồng}$. Tuy nhiên, người đại diện theo uỷ quyền của ông C và bà H có quan điểm gia đình ông C và bà H tự nguyện có trách nhiệm thanh toán cho ông H và bà N 10.000.000 đồng nên được chấp nhận.

[2.4] Phần san lấp diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C và bà N: Căn cứ sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai thành phố ND thực hiện hiện trạng phần ngõ đi chung san lấp lần vào phần đất thuộc quyền sử dụng của ông C và bà H. Diện tích là $0,8m^2$. Phần san lấp theo đơn giá tại biên bản định giá tài sản là: $0,8m^2 \times 3m \times 170.000 \text{ đồng} = 408.000 \text{ đồng}$. Phần xỉ vôi đã khấu hao là: $0,8m^2 \times 91.000 \text{ đồng}/m^2 \times 50\% = 36.400 \text{ đồng}$. Phần bê tông đá mặt đã khấu hao là: $0,8m^2 \times 96.000 \text{ đồng}/m^2 \times 50\% = 38.400 \text{ đồng}$. Tổng giá trị là: $408.000 \text{ đồng} + 36.400 \text{ đồng} + 38.400 \text{ đồng} = 482.800 \text{ đồng}$. Do ông H và bà N đã san lấp lần sang phần đất của ông C và bà H nhưng vợ chồng ông C không có ý kiến gì nên ông C và bà H có trách nhiệm thanh toán trả lại cho ông H và bà N.

[3] Những vấn đề khác:

[3.1] Về quan điểm của ông Trần Hữu H đề nghị vợ chồng ông Trần Đình C tạo dựng cho thửa đất số 117 tờ bản đồ số 27 của ông H và bà N 01 lối thoát nước thải qua thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông C và bà H. Mặc dù, Tòa án đã thông báo ông Trần Hữu H và bà Tô Thị N làm thủ tục tố tụng nhưng ông H và bà H không thực hiện. Ngoài ra, lối thoát nước thải qua thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông C và bà H không phải là lối duy nhất nên Tòa án không đặt ra xem xét.

[3.2] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, ký hợp đồng đo đạc hiện trạng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ND và định giá quyền sử dụng đất tranh chấp và tài sản trên đất tranh chấp. Ông Trần Đình C đã nộp tiền chi phí cho việc thẩm định và đo đạc, định giá. Mặc dù, yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nhưng tại phiên tòa ông Trần Đình C đã tự nguyện nộp khoản chi phí này. Do đó căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì ông Trần Hữu H không phải chịu trách nhiệm thanh toán số tiền chi phí thẩm định, đo đạc, định giá cho ông C.

[3.3] Về án phí:

Ông Trần Đình C và bà Trần Thị H được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông Trần Hữu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần Đình C và bà Trần Thị H phải có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản cho ông Trần Hữu H và bà Tô Thị N nên phải chịu án phí dân sự có giá ngạch. Tuy nhiên, căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 và Điều 2 Luật người cao tuổi thì ông C, bà H, ông H là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 12, Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 208, Điều 210, Điều 217, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình C về việc xác định ngõ 15/181 đường VM, phường LV, thành phố ND diện tích 48,1m² là ngõ đi chung vào các thửa đất sau: Thửa số 112 tờ bản đồ số 27, phường LV, thành phố ND thuộc quyền sử dụng của ông Trần Đình C, bà Trần Thị H; thửa đất số 117 tờ bản đồ số 27, phường LV, thành phố ND thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Hữu H, bà Tô Thị N; thửa đất số 110 tờ bản đồ số 27, phường LV, thành phố ND thuộc quyền sử dụng đất của anh Trần Hữu K và chị Trần Thị S; thửa đất số 111 tờ bản đồ số 27, phường LV, thành phố ND thuộc quyền sử dụng đất của anh Trần Hữu C và chị Phạm Thị H1; thửa đất số 118 tờ bản đồ số 27, phường LV, thành phố ND thuộc quyền sử dụng đất của anh Trần Hữu Q và chị Trần Thị H2.

2. Xác định mốc giới ngõ 15/181 đường VM, phường LV, thành phố ND là ngõ đi chung được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-4-5-6-1 diện tích 48,1m² (*theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án*)

3. Ông Trần Đình C và bà Trần Thị H có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Hữu H và bà Tô Thị N công sức tôn tạo ngõ đi chung số tiền là 10.000.000 đồng và công sức san lấp 0,8m² đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Đình C và bà Trần Thị H là 482.800 đồng. Tổng cộng là 10.482.800 đồng (*Mười triệu, bốn trăm tám mươi hai nghìn, tám trăm đồng*).

4. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đình C, bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

6. Quyền kháng cáo: Ông Trần Đình C và bà Trần Thị H, anh Trần Đình M có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ủy ban nhân dân phường LV, ông Trần Sỹ Q, ông Trần Hữu H, bà Tô Thị N, anh Trần Hữu K, chị Trần Thị S, anh Trần Hữu C, chị Phạm Thị H1, anh Trần Hữu Q, chị Trần Thị H2, chị Nguyễn Thị Mai T, anh Phạm Thái B có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo khoản 2 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:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố NĐ;
- Chi cục THA Dân sự thành phố NĐ;
- UBND phường LV;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Tổng Thị Kim Phụng