

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG BỈM SƠN**

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

Số: /UBND-KTHT&ĐT
V/v trả lời Đơn của ông Lê Trung
Hà, địa chỉ Tổ dân phố 4, phường
Bỉm Sơn.

Bỉm Sơn, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Ông Lê Trung Hà.
Địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

UBND phường Bỉm Sơn nhận được Đơn đề nghị ngày 11/8/2025 của ông Lê Trung Hà với nội dung tóm tắt như sau:

Ông Hà có thửa đất số sổ CY 624859, số lô 68, tờ bản đồ 158 tại tổ dân phố 4, phường Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Là thửa đất lô 2 thuộc đường Trần Phú có ngõ đi riêng lẻ vào nhà được gia đình tự xây đắp từ khi Nhà nước giao đất ở đến nay gần 40 năm. Nay ông Kiên, bà Các là người hàng xóm đến mua đất làm nhà, khi xây dựng đã tự ý mở cửa sổ, lỗ thông khí quay vào lối đi riêng lẻ của gia đình khi không được sự đồng ý của gia đình ông Hà. Ông Lê Trung Hà đề nghị UBND phường Bỉm Sơn xem xét thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Sau khi xem xét nội dung Đơn đề nghị của gia đình ông Lê Trung Hà, căn cứ hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 341344, do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thanh Hóa cấp ngày 09/9/2022 và kết quả kiểm tra hiện trạng ngày 21/8/2025, UBND phường Bỉm Sơn trả lời gia đình ông Lê Trung Hà như sau:

1. Ngõ đi vào thửa đất số 68, tờ bản đồ số 158, bản đồ địa chính phường Bỉm Sơn duyệt năm 2011 qua hồ sơ địa chính các thời kỳ được thể hiện như sau:

Theo bản đồ 299, phường Bỉm Sơn duyệt năm 1988, ngõ vào thửa đất gia đình ông Lê Trung Hà thuộc 1 phần thửa đất số 282, tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 316m², chủ sử dụng ghi trên sổ mục kê: Tậu.

Theo bản đồ địa chính phường Bỉm Sơn duyệt năm 1996 **là ngõ đi vào** các thửa đất số 54 (chủ sử dụng ghi trên sổ mục kê là Nguyễn Thị Thúy Vân); thửa đất số 60 (chủ sử dụng ghi trên sổ mục kê là Nguyễn Thị Nhất) và thửa đất số 62 (chủ sử dụng ghi trên sổ mục kê là Vũ Thị Hường), thuộc tờ bản đồ số 224509-IX-8.

Theo bản đồ địa chính phường Bỉm Sơn duyệt năm 2011, ngõ đi ông Lê Trung Hà đang có ý kiến là ngõ đi riêng, thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 158, diện tích

89,7m², **loại đất DGT (đất giao thông)**, chủ sử dụng ghi trên sổ mục kê là UBND phường. **Là ngõ đi vào** các thửa đất số 64, (chủ sử dụng ghi trên sổ mục kê là Vũ Thị Hương); thửa đất số 68 (chủ sử dụng ghi trên sổ mục kê là Nguyễn Thị Nhất) và thửa đất số 69 (chủ sử dụng ghi trên sổ mục kê là Vũ Thị Hương - thửa đất này đã được GPMB thực hiện dự án Khu dân cư Nam đường Trần Phú đối với ông Vũ Văn Chuyen).

Hiện nay gia đình ông Lê Trung Hà và gia đình bà Vũ Thị Hương vẫn đang đề công để đi ra, vào ngõ này (hiện trạng ông Lê Trung Hà và gia đình bà Vũ Thị Hương đã xây dựng nhà ở kiên cố và mở cửa nhà đi ra đường khu dân cư Nam đường Trần Phú). Như vậy theo hồ sơ địa chính và hiện trạng sử dụng đất, ngõ vào thửa đất gia đình ông Lê Trung Hà **là ngõ đi chung thuộc đất do UBND phường quản lý**, không thuộc quản lý riêng của cá nhân nào.

2. Đối với nội dung ông Lê Trung Hà ý kiến: gia đình ông Kiên, bà Các mở cửa sổ, lỗ thông khí quay ra ngõ đi riêng của gia đình ông khi chưa được sự đồng ý của ông.

Theo Biên bản làm việc ngày 21/8/2025 phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị ghi nhận tại thời điểm kiểm tra gia đình bà Nguyễn Thị Các đang xây dựng nhà ở 03 tầng, tầng 01 gia đình bà Các có trở 01 cửa thoát hiểm kích thước 1,2m x 2,2m và 01 ô thoáng với kích thước 0,6m x 0,9m quay ra ngõ đi chung. Mặt dưới của cửa thoát hiểm cách mặt đất là 2,65m (trong đó 2,2m là chiều cao cửa, 0,45m là cốt nền công trình). Tầng 02 gia đình bà Các đã trở 05 cửa sổ kích thước 1,3m x 1,6m quay ra ngõ đi chung. Hiện trạng gia đình bà Các chưa chát tường nhà, chưa lắp cánh cửa đối với các cửa mở hướng ra ngõ đi chung.

Theo quy định tại Điều 178 Bộ luật Dân sự năm 2015: “1. *Chủ sở hữu nhà chỉ được trở cửa ra vào, cửa sổ quay sang nhà bên cạnh, nhà đối diện và đường đi chung theo quy định của pháp luật về xây dựng.*

2. *Mặt dưới mái che trên cửa ra vào, mặt dưới mái che cửa sổ quay ra đường đi chung phải cách mặt đất từ 2,5 mét trở lên.*”

Theo Khoản 11, Điều 12 Luật Xây dựng năm 2014 quy định về các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng: “...*xây dựng coi nói, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác và của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung.*

Như vậy theo quy định của Bộ Luật dân sự năm 2015 và Luật Xây dựng năm 2014 không nghiêm cấm hộ gia đình, cá nhân trở cửa, ô thoáng quay ra ngõ đi chung và tại thời điểm kiểm tra, gia đình bà Nguyễn Thị Các đã trở cửa thoát hiểm,

ô thoáng và cửa sổ tầng 2 quay ra ngõ đi chung nhưng gia đình bà Các không lấn chiếm không gian ngõ đi để xây dựng coi nói, lấn chiếm như tai đua, ô văng.... Gia đình bà Các cũng chưa lắp cánh cửa gây cản trở việc đi lại của người và phương tiện giao thông đi lại. Vậy, hộ gia đình bà Các được quyền thực hiện các nội dung trên và chưa vi phạm pháp luật

Vậy UBND phường Bím Sơn trả lời đơn đề gia đình ông Lê Trung Hà được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND phường (Báo cáo);
- Tổ trưởng TDP 4 (P/h);
- Lưu: VT, KTHT&ĐT, thuylv(2).

**KT, CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Xuân Việt