

Bản án số: 106/2024/DS-PT
Ngày: 19 - 03 - 2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán:

Ông Cao Văn Tám

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Danh Quốc Khánh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 381/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Ngọc Q, sinh năm 1955; Địa chỉ: Tầng T C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Trí T, sinh năm 1975; Địa chỉ: C T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Ngọc L (sinh năm 1953, chết năm 2015). Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L:

2.1. Bà Ngô Kim V, sinh năm 1958 (vắng mặt)

2.2. Bà Ngô Kim L1, sinh năm 1972 (vắng mặt)

2.3. Bà Ngô Kim T1, sinh năm 1964 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Lầu A số D C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà V và bà L1 cùng ủy quyền cho bà Ngô Kim T1

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đặng T2, sinh năm 1944; Địa chỉ: Tầng T C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.2. Bà Đặng Ngọc H, sinh năm 1948, chết năm 2020. *Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H*: Bà Huỳnh Tuyết H1, sinh năm 1970; Địa chỉ: 43B Avisford St Fairfield NSW 2165 Australia

3.3. Bà Đặng Minh T3, sinh năm 1984 (vắng mặt)

3.4. Ông Đặng Quân C, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: A Bronley St Canley V 2166 NSW, Australia.

3.5. Bà Đặng Minh T4, sinh năm 1987; Địa chỉ: A Lô H, cư xá T, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.6. Bà Đặng Ngọc K, sinh năm 1954 (vắng mặt)

3.7. Ông Đặng Dương T5, sinh năm 1960, chết năm 2017. *Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T5*: Bà Phạm Thị Kim H2, sinh năm 1956 và ông Đặng Thế P, sinh năm 1991; Cùng địa chỉ: C T, phường C, Quận A, Thành phố C (vắng mặt)

3.8. Bà Đặng Ngọc M, sinh năm 1961 (vắng mặt)

3.9. Bà Đặng T6, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: D C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các ông bà T2, H1, T3, C, T4, K, M, T6 cùng ủy quyền cho bà Đặng Ngọc Q.

3.10. Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: A N, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Minh H3 – Phó Trưởng Phòng T8 (vắng mặt)

4. *Người kháng cáo*: bà Đặng Ngọc Q;

5. *Kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 22/01/2015 (và trong quá trình giải quyết vụ án) nguyên đơn là bà Đặng Ngọc Q do ông Huỳnh Trí T đại diện trình bày:*

Cha mẹ bà Q là ông Đặng N (chết năm 2000) và bà Chung K1 (chết năm 1982) là chủ sở hữu nhà số D C, Phường A, quận P. Năm 1983 ông N bán lầu 1 cho vợ chồng ông Ngô A, bà Trần Ngọc L. Việc mua bán đã được UBND quận P cấp Giấy phép số 585/GP-UB ngày 10/10/1983. Gia đình bà Q vẫn tiếp tục sử dụng tầng trệt. Lối đi lên lầu 1 được cả hai nhà sử dụng chung.

Sau một thời gian, do có nhiều biến động trong gia đình nên gia đình bà Q đã bán tầng trệt căn nhà trên, sau đó qua 2 đời nhà chủ khác, đến năm 1990 cha bà mua lại căn nhà số D C, Phường A, quận P từ bà Trần Thị Kim N1 và ông

Nguyễn Văn H4, được UBND quận P cấp giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 1310 GP-UB ngày 13/8/1990.

Ngày 01/10/2009, các đồng thừa kế ông Đặng N và bà Chung K1 đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Phòng C3 xác định các đồng thừa kế gồm ông Đặng Dương T5, bà Đặng Ngọc M, bà Đặng Ngọc K, bà Đặng Ngọc Q, bà Mai Thị Ngọc D, bà Đặng Minh T4, ông Đặng Quân C được trọn quyền thừa kế phần di sản trên.

Khi nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND quận P thì bà phát hiện vào năm 2003, bà L đã kê khai gian dối xin cấp quyền sử dụng luôn cả phần lối đi chung diện tích $5,5m^2$ thành quyền sử dụng riêng của bà L. Ngày 15/12/2003 UBND quận P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3299/2003 cho ông Ngô A (chết năm 1999) và bà Trần Ngọc L. Trong quá trình sử dụng, gia đình bà L đã lấn chiếm sử dụng phần bếp của nhà số D C, Phường A, quận P với diện tích khoảng $2.15m^2$. Do vậy, bà Q khởi kiện yêu cầu:

- Bị đơn trả lại diện tích $2.15m^2$ phần bếp của nhà số D C, Phường A, quận P.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3299/2003 ngày 15/12/2003 của Ủy ban Nhân dân quận P.

** Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/02/2020 bà Đặng Ngọc Q bổ sung yêu cầu khởi kiện:*

- Bác yêu cầu bà Trần Ngọc L về việc đòi chiếm, sử dụng phần diện tích nhà bếp khoảng $1.16m \times 2.0m = 3.2m^2$ là tài sản hợp pháp của tầng trệt căn nhà số D C, Phường A, quận P mà gia đình bà Q đang sử dụng hợp pháp.

- Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 3299/2003 ngày 15/12/2003 của UBND quận P cấp cho bà Trần Ngọc L phần diện tích sử dụng lối đi riêng thành hình thức sử dụng lối đi chung có diện tích khoảng $1.2m \times 4.15m = 5.0m^2$.

- Sau khi điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 3299/2003 ngày 15/12/2003 của UBND quận P cấp cho bà Trần Ngọc L. Bà Đặng Ngọc Q yêu cầu được tháo dỡ vách ngăn này và tạo không gian rộng để hộ trên lầu được đi chung vào cửa chính của nhà số D C, Phường A, quận P.

** Trong bản tự khai đề ngày 17/4/2015 (và trong quá trình giải quyết vụ án) bị đơn do bà Ngô Kim T1 đại diện trình bày:*

Căn nhà 40A Cao Thắng (phần trên lầu) do cha mẹ tôi là ông Ngô A và bà Trần Ngọc L mua của ông Đặng N, lối đi lên lầu được đôi bên thỏa thuận được ngăn cách bởi vách ngăn. Tại biên bản giải quyết tranh chấp ngày 10/7/1986 của Ủy ban nhân dân Phường A2, quận P đã xác định:

- Tám vách ngăn giữa 2 hộ, đã được dựng lên trước khi ông Đặng N và bà Đặng Ngọc H mua nhà;

- Lối đi lên của hộ trên lầu là 1m x 3,4m trong đó có phần đồng hồ nước 2 bên sử dụng chung và lối đi ngang rộng 0,8m thông qua chỗ sử dụng nước phải có cửa khóa lại nếu không sử dụng;

- Bà Đặng Ngọc H đã bằng lòng lối đi này và không cho kinh doanh tại lối đi này.

Chính vì không được kinh doanh tại lối đi này nên ngày 13/6/1991 chúng tôi mua lại nhà số C C kế bên theo giấy phép mua bán số 1146/GP-MB do UBND chứng thực.

Phần nhà bếp, (đôi lúc còn gọi là sân nước) có diện tích 2.15m² là phần nhà đất thuộc sở hữu nhà số C C, Phường A, quận P theo Giấy phép Công nhận quyền sở hữu số 160/GP-UB cấp ngày 12/4/1989 cho bà Huỳnh A1 (sinh năm 1909 - đã mất). Bà Huỳnh A1 có văn tự ngày 18/4/1989 cho đứt căn nhà này cho bà Trương Ngọc H5. Năm 1991 bà H5 bán căn nhà này cho mẹ tôi là bà Trần Ngọc L theo giấy phép số 1146/GP-UB ngày 13/6/1991 do UBND quận P cấp bản vẽ ngày 7/6/1991. Tôi có yêu cầu nguyên đơn trả lại phần nhà bếp này.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3299/2003 ngày 15/12/2003 của Ủy ban Nhân dân quận P đã được xác nhận tính pháp lý do cơ quan nhà nước thực hiện. Vì vậy, đối với yêu cầu phía nguyên đơn, chúng tôi không đồng ý.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Đặng T2, Đặng Ngọc M, Đặng Ngọc K, Đặng Minh T7, Đặng Minh T3, Đặng Quảng C1, Huỳnh Tuyết H1, Đặng T6, Phạm Thị Kim H2, Đặng Thế P. Có cùng ý kiến với bà Đặng Ngọc Q1.*

** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn Trần Ngọc L là các ông bà Ngô Kim V, Ngô Kim L1. Có cùng ý kiến với bà Ngô Kim T1.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận P trình bày:*

1. Căn nhà số D C, Phường A, quận P: Có nguồn gốc do ông Lê Văn B và Nguyễn Thị M1 bán cho ông Đặng N vào năm 1982 diện tích đất là 50m², diện tích sử dụng 96m² gồm một trệt một lầu. Sau đó ông N chia làm 2 phần:

Phần 1: Năm 1983 ông N chuyển nhượng tầng lầu 1 cho ông Ngô A và bà Trần Ngọc L diện tích sử dụng 48m² theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 585/GP-UB ngày 10/10/1983. Ngày 01/12/2003, bà Trần Ngọc L đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là lầu 1 nhà số D C. Căn cứ vào Quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh (Ban hành kèm theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố H). Ngày 15/12/2003, UBND quận P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 3299/2003 cho bà Trần Ngọc L (đại diện các thừa kế) tại địa chỉ số D C (số T – tầng số 2 với diện tích đất là 94,7m² trong đó diện tích đất riêng là 5,5m², diện tích chung là 89,2m²).

Phần 2: Năm 1984 ông N chuyển nhượng phần trệt số 40A Cao Thắng cho bà Đặng Ngọc H và ông Huỳnh Quốc L2. Năm 1987 bà H ông L2 chuyển nhượng cho bà Lê Thị C2. Năm 1989 bà C2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim N1 và ông Đặng Văn H6. Năm 1990 bà N1, ông H6 chuyển nhượng nhà cho ông Đặng N theo Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số 1310/GP-UB ngày 13/8/1990 của UBND quận P với diện tích 100,05m²

2. Nhà đất số C C, Phường A, quận P.

Căn nhà này có số cũ là 136/3 có nguồn gốc của bà Huỳnh A1 xây dựng năm 1945 được cấp chủ quyền theo Giấy phép công nhận quyền sở hữu số 160/GCN-UB ngày 12/4/1989. Với diện tích sử dụng 12,92m². Tháng 6 năm 1989 bà A1 tặng nhà cho bà Trương Ngọc H5, tháng 6 năm 1991, bà H5 chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Trần Ngọc L theo Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 1146/GP-UB ngày 13/6/1991 với diện tích xây dựng là 1,62m², có ghi chú phần nhà vi phạm lộ giới là 6,59 m².

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 3299/2003 ngày 15/12/2003 của UBND quận P đã cấp cho ông Ngô A và bà Trần Ngọc L3 theo đúng quy định pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. UBND quận P đề nghị Tòa án xét xử vụ án nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 26, 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 34 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Khoản 3 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T9 quy định về bản đồ địa chính; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Ngọc Q về việc:

1.1 Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 3299/2003 ngày 15/12/2003 của UBND quận P cấp cho bà Trần Ngọc L phần diện tích sử dụng lối đi riêng thành hình thức sử dụng lối đi chung có diện tích khoảng 1.2m x 4.15m = 5.0m²

1.2 Sau khi điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 3299/2003 ngày 15/12/2003 của UBND quận P cấp cho bà Trần Ngọc L. Bà Đặng Ngọc Q yêu cầu được tháo dỡ vách ngăn này và tạo không gian rộng để hộ trên lầu được đi chung vào cửa chính của nhà số D C, phường A, quận P.

1.3 Bị đơn trả lại diện tích 2.15m² phần bếp của nhà số D C, Phường A, quận P (do nguyên đơn vẫn đang sử dụng phần diện tích này).

1.4 Bác yêu cầu bà Trần Ngọc L về việc đòi chiếm, sử dụng phần diện tích nhà bếp khoảng $1.16\text{m} \times 2.0\text{m} = 3.2\text{m}^2$ là tài sản hợp pháp của tầng trệt căn nhà số D C, phường A, quận P mà gia đình bà Q đang sử dụng hợp pháp.

2. Điều chỉnh Giấy chứng nhận chứng nhận số 3299/2003 ngày 15/12/2003 của nhà số D (lầu) C, Phường A, quận P theo hướng bổ sung điều kiện hạn chế về quyền sử dụng đất tại diện tích $5,5\text{m}^2$ lối đi riêng với nội dung “*Phần có cửa đi của nhà khác mở sang, phải có thỏa thuận khi xây dựng, sửa chữa*”. Các đương sự được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục cấp mới hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

** Sau khi xét xử sơ thẩm:*

- Ngày 07/4/2023, bà Đặng Ngọc Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 14/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên quan điểm kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

[1.1] Nguyên đơn bà Đặng Ngọc Q khởi kiện đối với bị đơn bà Trần Ngọc L yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận lối đi có diện tích $5,0\text{m}^2$ ($1,2\text{m} \times 4,15\text{m}$), tại căn nhà số D, đường C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là lối đi chung. Lối đi này đã được Ủy ban nhân dân quận P công nhận là lối đi riêng cho bà Trần Ngọc L theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 3299/2003 ngày 15/12/2003; Hủy bỏ hoặc điều chỉnh đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 3299/2003 ngày 15/12/2003 của Ủy ban nhân dân quận P đã cấp cho bà L về phần công nhận lối đi riêng nêu trên; Yêu cầu công nhận phần diện tích nhà bếp $3,2\text{m}^2$ ($1,16\text{m} \times 2,0\text{m}$) tại tầng trệt căn nhà số D, đường C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

Như vậy, căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp quyền sở hữu chung về lối đi; tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu xem xét đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*”.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” là không đúng và chưa đầy đủ.

[1.2] Mặc dù xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định quyền về lối đi qua bất động sản liền kề của chủ sở hữu bất động sản có bất động sản bị vây bọc không có lối đi ra đường công cộng để giải quyết vụ án là sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật.

[1.3] Đối với yêu cầu khởi kiện công nhận quyền sở hữu chung về lối đi và yêu cầu khởi kiện xem xét đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức của nguyên đơn:

Căn cứ vào chứng cứ trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của đương sự, có cơ sở xác định: nhà số D, đường C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông Đặng Nam m lại theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 481/GP-UB ngày 12/11/1982 của Ủy ban nhân dân quận P, diện tích 50m², diện tích sử dụng 96m², gồm 1 trệt, 1 lầu. Năm 1983, ông Đặng Nam b phần trên lầu cho ông Ngô A và bà Trần Ngọc L, theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 585/GP-UB ngày 10/10/1983 của Ủy ban nhân dân quận P, với diện tích 48m². Chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, căn nhà có lối đi chung diện tích 5,0 m² (1,2m x 4,15m) đã được hình thành từ khi ông Đặng Nam m lại, không phải do cá nhân ông Ngô A, bà L xây dựng nên. Do đó, lối đi đã là phần thuộc sở hữu chung hợp nhất từ khi được hình thành.

Theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 585/GP-UB ngày 10/10/1983 của Ủy ban nhân dân quận P, thì ông N chỉ bán cho vợ chồng bà L phần diện tích trên lầu. Tức là không có việc ông Đặng Nam b hoặc thỏa thuận dành lối đi đang tranh chấp là lối đi riêng cho bà L.

Tại Biên bản giải quyết khiếu nại ngày 10/7/1986 của Ủy ban nhân dân Phường A2, quận P thể hiện “*phần lối đi của hộ trên lầu (bà L) chiều ngang 1,2m, chiều dài 3,5m trong diện tích lối đi có phần đồng hồ nước và các bên vẫn sử dụng chung và tường phần vách ngăn hộ bà H có quyền mở lối đi có chiều rộng 0,8m thông qua chỗ sử dụng nước và phải làm cánh cửa nếu không sử dụng thì phải có trách nhiệm khóa lại*”.

Ngoài ra, tại Đơn xin sửa chữa nhà của ông Đặng N được Ủy ban nhân dân Phường A2, quận P xác nhận ngày 03/9/1992, thì do vách ngăn bằng tre (của lối đi) bị mục nát nên ông N xin sửa chữa lại bằng vách tường. Bà L không có ý kiến hay ngăn cản.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định lối đi trên thuộc sở hữu chung của nhà số D, đường C, Phường A, quận P, gồm tầng trệt thuộc sở hữu của nguyên đơn và tầng lầu thuộc sở hữu của bị đơn. Không có việc thỏa thuận bị đơn được sử dụng lối đi làm lối đi riêng.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng, phần lối đi này thuộc nghĩa vụ của

ông N phải dành ra cho hộ bà L và áp dụng Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận lối đi riêng cho bà L là không phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ vụ án, áp dụng sai pháp luật dẫn đến quyết định không đúng, điều này đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà L, giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất không có xác nhận của hộ ông Đặng N. Việc Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 3299/2003 ngày 15/12/2003, công nhận lối đi riêng cho bà Trần Ngọc L là không có căn cứ và không đúng trình tự thủ tục.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sở hữu chung về lối đi và điều chỉnh đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức là có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm vừa tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, lại tuyên điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L theo hướng bổ sung điều kiện hạn chế quyền sử dụng lối đi tại diện tích lối đi riêng với nội dung “Phần có cửa đi của nhà khác mở sang phải có thỏa thuận xây dựng, sửa chữa”. Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục cấp mới hoặc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là gây khó khăn cho việc thi hành bản án.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện công nhận quyền sử dụng phần diện tích nhà bếp 3,2m² (1,16m x 2,0m) tại tầng trệt căn nhà số D, đường C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn:

Cả nguyên đơn và bị đơn đều có tranh chấp quyền sử dụng đối với phần diện tích đất nêu trên. Nguyên đơn cho rằng, thuộc quyền sử dụng của căn nhà số D, đường C, Phường A, quận P. Bị đơn lại cho rằng, thuộc quyền sử dụng của căn nhà số C đường C, Phường A, quận P (bị đơn mua lại).

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định “Hộ ông N sử dụng ổn định, liên tục nên công nhận phần diện tích 2,15m² cho nguyên đơn được tiếp tục sử dụng nhưng lại tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên do nguyên đơn đang thực tế sử dụng là có mâu thuẫn và giải quyết vụ án không triệt để.

[3]. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm về tố tụng và thu thập chứng cứ như sau:

Về tố tụng: bà Huỳnh Tuyết N2, Đặng Minh T3, ông Đặng Q2 cùng ủy quyền cho bà Q, có nội dung “Bà Đặng Ngọc Q sẽ thay mặt trong quá trình Tòa án thụ lý hồ sơ tranh chấp”. Như vậy, nội dung ủy quyền không thể hiện được phạm vi ủy quyền. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, quyền lợi của bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền không đối lập nên nên không cần thiết làm rõ phạm vi ủy quyền là chưa đảm bảo về tố tụng.

Về thu thập chứng cứ: hồ sơ thể hiện, một phần nhà bếp nguyên đơn đang sử dụng (phần tranh chấp) được xác định có lấn sang thửa 81 khoảng 0,2m². Tòa

án cấp sơ thẩm nhận định: xung quanh đều đã xây dựng tường gạch cố định, không tranh chấp nên không cần thiết phải xác định có tranh chấp với chủ sử dụng thửa đất số 81 là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không đủ cơ sở giải quyết vụ án, không đưa chủ sử dụng thửa đất số 81 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng.

Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Tòa án như đã nêu trên nên chấp nhận toàn bộ kháng nghị. Tuy nhiên, kháng nghị không đề nghị hủy hay sửa đổi với bản án sơ thẩm. Xét thấy, việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ, giải quyết vụ án chưa triệt để, có mâu thuẫn dẫn đến việc giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[4]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Do hủy án sơ thẩm và nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;

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

- NĐ;
- BD;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 20bTNB.

Phạm Công Mười