

Bản án số: 495/2020/DS-PT

Ngày: 11-6-2020

V/v: “*Tranh chấp lỗi đi*”.

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

- *T4 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Giảng

Bà Vũ Thị Thu Hương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 11 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 224/2020/TLPT - DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp lỗi đi*”.

Do bản án sơ thẩm số 1001/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12 bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4388/2020/QĐPT-DS ngày 14/5/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 4388/2020/QĐ-HPT ngày 14/5/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1974 (*có mặt*).

Địa chỉ: 96/8B đường Âu Cơ, Phường 9, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị H, sinh năm 1937 (*có mặt*).

Địa chỉ: 14/4 Tổ 1, Khu phố 9, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1972;

3.2 Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1935;

3.3 Bà Trần Thị Thu N1;

3.4 Ông Nguyễn Thanh T2;

3.5 Ông Nguyễn Minh N3;

3.6 Bà Nguyễn Thị Thùy D;

Cùng địa chỉ: 277/5 Khu phố 9, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 3.7 Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1935;
- 3.8 Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1966;
- 3.9 Bà Nguyễn Thị Mộng T5, sinh năm 1990;
- 3.10 Ông Nguyễn Văn D3, sinh năm 1968;
- 3.11 Bà Đinh Thị H1, sinh năm 1970;
- 3.12 Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1998;
- 3.13 Ông Nguyễn Văn T7, sinh năm 1969;
- 3.14 Ông Nguyễn Văn T8;
- 3.15 Ông Nguyễn Văn C5;
- 3.16 Bà Lê Nhã P1;

Cùng địa chỉ: 14/4 Tổ 1, Khu phố 9, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 3.17 Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1975;
- 3.18 Bà Trần Thị Kim C6, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: 176/33 Khu phố 9 (cũ Khu phố 4), phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 3.19 Bà Trần Thị Thu T9, sinh năm 1981;

Địa chỉ: 96/8B đường Âu Cơ, Phường 9, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các ông bà: Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thị Mộng T5, Nguyễn Văn D3, Nguyễn Văn C5, Nguyễn Thanh T2, Trần Thị Thu N1, Nguyễn Minh N3, Nguyễn Văn C2 và Trần Thị Thu T9 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Các ông bà: Nguyễn Thị Thùy D, Nguyễn Văn T3, Đinh Thị H1, Nguyễn Thị T6, Nguyễn Văn T7, Nguyễn Văn T8, Lê Nhã P1, Nguyễn Văn H2, Trần Thị Kim C6 vắng mặt tại phiên tòa.

3.20 Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn V:

- 3.20.1 Ông Nguyễn Văn B2;

Địa chỉ: 10/8 Khu phố 3, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 3.20.2 Bà Nguyễn Thị L1;

Địa chỉ: 65/3 Khu phố 3, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 3.20.3 Ông Nguyễn Văn T4;

- 3.20.4 Ông Nguyễn Văn H3;

Cùng địa chỉ: 10/5A Khu phố 9, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 3.20.5 Ông Nguyễn Văn T10;

Địa chỉ: 11/9 Khu phố 4, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 3.20.6 Bà Nguyễn Thị Kim L2;

Địa chỉ: 507/48 Hương lộ 3, Khu phố 9, phường Bình Hưng Hòa, quận Bình

Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.20.7 Bà Nguyễn Thị Thanh D5.

Địa chỉ: 196 Khu phố 9, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Các ông bà: B2, L1, T4, H3, T10, L2, D5 vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Minh P trình bày:

Căn nhà số 176/33, Khu phố X, phường TCH, Quận M2 do ông mua của bà Trần Thị B8 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 chứng nhận thay đổi pháp lý sang tên vào ngày 12/11/2013.

Khi ông chuyển đến ở, Bà Hồ Thị H cho rằng lối đi vào nhà ông thuộc phần diện tích đất gia đình Bà H quản lý nên không cho ông sử dụng.

Bà H không đưa ra được giấy tờ pháp lý chứng minh Bà H đang quản lý, sử dụng. Bà H yêu cầu ông trả 200.000.000 đồng cho lối đi chung và 10.000.000 đồng/m² phần diện tích đất sân trước nhà.

Do đó ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông được sử dụng phần diện tích sân trước nhà và sử dụng lối đi chung ra đường Tân Chánh Hiệp 10.

Tại bản tự khai ngày 11/12/2017 bị đơn Bà Hồ Thị H trình bày:

Phần đất có diện tích 60,6m² tại căn nhà địa chỉ 176/33, Khu phố X, phường TCH, Quận M2 có nguồn gốc là của Ông Nguyễn Văn T3 chồng Bà H cho vợ chồng cháu họ là Ông Nguyễn Văn H2 và Trần Thị Kim C6 xây nhà để ở.

Bà H xác định Ông Nguyễn Văn T3 chỉ cho cho vợ chồng Ông Nguyễn Văn H2 và Trần Thị Kim C6 diện tích khuôn viên căn nhà, không cho diện tích sân trước nhà và lối đi. Bà H cũng xác định ngay từ đầu Ông Nguyễn Văn T3 cho con cháu sử dụng chung với mục đích đi lại, ngoài ra không cho ai khác sử dụng lối đi.

Khi mua nhà ông P cũng biết rõ căn nhà không có sân trước và lối đi, nhưng ông P vẫn mua. Nếu ông P muốn sử dụng lối đi chung thì phải trả cho Bà H 150.000.000 đồng và Bà H đồng ý bán lại cho ông P diện tích sân trước nhà ông P.

Hiện nay có gia đình em trai chồng bà là Ông Nguyễn Văn C2 đang sử dụng chung lối đi. Những người sử dụng lối đi đều là người trong gia đình của Bà H B20 gồm các ông bà Nguyễn Văn T3, Hồ Thị H, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thị Mộng T5, Nguyễn Văn D3, Đinh Thị H1, Nguyễn Thị T6, Nguyễn Văn T7.

Tại bản tự khai ngày 11/12/2017 các ông Bà Nguyễn Thị Mộng T5, Nguyễn Văn C5, Nguyễn Văn D3, Nguyễn Văn T4 là người có quyền lợi nghĩa vụ L2 quan trong vụ án trình bày:

Trước đây gia đình các ông bà cho Ông Nguyễn Văn H2 và Bà Trần Thị Kim C6 (cháu của cha mẹ các ông bà là Bà Hồ Thị H và Ông Nguyễn Văn T3) một phần đất có diện tích là 60,6m² xây nhà để ở.

Các ông bà thống nhất với ý kiến của Bà H là nếu ông P muốn đi trên con đường này thì phải trả cho Bà H một số tiền và các ông bà đồng ý bán lại cho ông P

diện tích đất dùng làm sân trước nhà ông P.

Tại bản tự khai ngày 11/12/2017 Ông Nguyễn Văn C1 là người có quyền lợi nghĩa vụ L2 quan trọng vụ án trình bày:

Căn nhà số 277/5, Khu phố Y, phường TCH, Quận M2 là của gia đình ông, hiện nay gia đình ông vẫn đang sử dụng lối đi đang tranh chấp để đi vào nhà. Đây là lối đi nội bộ trong gia đình nên ông không đồng ý để cho ông P sử dụng lối đi này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1001/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, quyết định:

1. Xác định phần đất có số thứ tự (3) trong tờ bản đồ hiện trạng vị trí số 47753/TTĐDBĐ_VPQ12 ngày 10/8/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 24,1m² đất, thuộc một phần các thửa số 31, 32, 33, 34, đường, tờ bản đồ số 34, Bộ địa chính phường TCH, Quận M2 (theo tài liệu năm 2005) và thuộc một phần các thửa số 1904, 1985, 1992, 1994, tờ bản đồ số 01, Bộ địa chính xã TCH, huyện HM, nay là phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu chỉnh lý năm 1991) thuộc quyền quản lý, sử dụng của Ông Nguyễn Minh P và Bà Trần Thị Thu T9 là chủ sở hữu và sử dụng của nhà đất số 176/33, Khu phố 4, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Ông Nguyễn Văn H2 và Bà Trần Thị Kim C6 năm 2003 và thay đổi chủ sở hữu sang Ông Nguyễn Minh P ngày 12/11/2013.

2. Xác định phần đất có số thứ tự (4) trong tờ bản đồ hiện trạng vị trí số 47753/TTĐDBĐ_VPQ12 ngày 10/8/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 192.4m² đất, thuộc một phần các thửa số 31, 32, 33, 34, đường, tờ bản đồ số 34, Bộ địa chính phường TCH, Quận M2 (theo tài liệu năm 2005) và thuộc một phần các thửa số 1904, 1985, 1992, 1994, tờ bản đồ số 01, Bộ địa chính xã TCH, huyện HM, nay là phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu chỉnh lý năm 1991) là lối đi nội bộ chung của các hộ dân trong đó có nhà đất tại địa chỉ 176/33, Tổ 1, Khu phố 9, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Ông Nguyễn Văn H2 và Bà Trần Thị Kim C6 năm 2003 và thay đổi chủ sở hữu sang Ông Nguyễn Minh P ngày 12/11/2013.

3. Buộc Ông Nguyễn Minh P và Bà Trần Thị Thu T9 phải trả cho Ông Nguyễn Văn T3 và Bà Hồ Thị H số tiền 192.800.000 (Một trăm chín mươi hai triệu, tám trăm ngàn) đồng để được toàn quyền sử dụng phần đất có số thứ tự số (3) trong tờ bản đồ hiện trạng vị trí đất nêu trên của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P, bà T9 trả ngay cho ông T3 và Bà H khi bản án có hiệu lực thi hành. Bà Hồ Thị H và Ông Nguyễn Văn T3 không còn quyền sử dụng đối với phần đất này.

4. Buộc Ông Nguyễn Minh P và Bà Trần Thị Thu T9 phải trả cho Ông Nguyễn Văn T3 và Bà Hồ Thị H số tiền 150.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của Ông Nguyễn Minh P, Bà Trần Thị Thu T9 về việc trả thêm cho Bà Hồ Thị H, Ông Nguyễn Văn T3 số tiền 34.704.000 đồng để được sử dụng chung phần lối đi nội bộ có ký hiệu số (4) trong tờ bản đồ hiện trạng vị trí đất nêu trên của Trung tâm đo đạc bản đồ

Thành phố Hồ Chí Minh để đi ra đường TCH10, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số tiền Ông Nguyễn Minh P và Bà Trần Thị Thu T9 trả cho bà Hồ Thị H và ông Nguyễn Văn T3 nêu tại các phần trên là 377.504.000 (B2 trăm bảy mươi bảy triệu, năm trăm linh bốn ngàn) đồng. Trả ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/12/2019, Bà H và ông T3 kháng cáo không đồng ý cho Ông Nguyễn Minh P sử dụng lối đi với lý do lối đi này chỉ dành riêng cho người trong gia đình sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý cho ông P sử dụng lối đi chung.

- Ông C của không đồng cho ông P sử dụng lối đi chung.

- Ông P đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông P công nhận cho ông P được toàn quyền sử dụng phần đất diện tích là 24,1m² tại vị trí số (3) và được quyền sử dụng lối đi chung tại vị trí số (4) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 47753/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/8/2018 và buộc ông P bà T9 trả giá trị đất cho Bà H và ông T3 là có căn cứ.

Ông T3 đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà H, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T3.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm; sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất.

2.1 Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời khai của các đương sự có sơ sở xác định nguồn gốc phần đất có diện tích 216,5m² tại vị trí số (3) và (4) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 47753/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/8/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí

Minh thuộc một phần các thửa số 31, 32, 33, 34, tờ bản đồ số 34 Bộ địa chính phường TCH, Quận M2 (theo Tài liệu năm 2005) và thuộc một phần các thửa số 1904, 1985, 1992, 1994, tờ bản đồ số 01 Bộ địa chính xã TCH, huyện HM, nay là phường TCH, Quận M2 (theo Tài liệu chỉnh lý năm 1991).

- Thửa đất số 1904, 1985, 1994, tờ bản đồ số 1 (theo tài liệu chỉnh lý năm 1991) do Ông Nguyễn Văn T3 sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện HM cấp Giấy chứng nhận theo Quyết định số 41 ngày 28/4/1995.

- Thửa đất số 1992, tờ bản đồ số 1 (theo tài liệu chỉnh lý năm 1991) do ông Nguyễn Văn V sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện HM cấp Giấy chứng nhận số 0639 theo Quyết định số 2509 ngày 28/9/1998.

2.2 Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 47753/TTĐDBĐ-VPQ12 ngày 10/8/2018 thì phần đất có diện tích là 24,1m² tại vị trí số (3) thuộc thửa đất số 32-3, tờ bản đồ số 34 (theo tài liệu năm 2005 phường TCH) và thuộc một phần thửa đất số 1904, 1985, tờ bản đồ số 1 (theo Tài liệu chỉnh lý năm 1991) đất có nguồn gốc do Ông Nguyễn Văn T3 sử dụng, đã được Ủy ban nhân dân huyện HM cấp Giấy chứng nhận theo quyết định số 41 ngày 28/4/1995.

2.3 Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 47753/TTĐDBĐ-VPQ12 ngày 10/8/2018 thì phần đường đi tại vị trí số (4) có nguồn gốc trước năm 1975 là đường bờ, ranh giữa đất của ông Nguyễn Văn V và Ông Nguyễn Văn T3. Theo bản đồ địa chính năm 2005 phường TCH thì con đường này có phần lớn diện tích đất thuộc gia đình Ông Nguyễn Văn T3 kê khai, đăng ký sử dụng.

2.4 Phần đất có diện tích 60,6m² tại địa chỉ số 176/33, Tổ 1, Khu phố 9, phường TCH, Quận M2 có nguồn gốc là của Ông Nguyễn Văn T3 cho vợ chồng cháu họ là Ông Nguyễn Văn H2 và Bà Trần Thị Kim C6 sử dụng. Ngày 20/12/2007 ông Hòa và bà Châu chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Văn T4, đến ngày 04/8/2008 ông T4 chuyển nhượng cho ông Lê VT, ngày 26/10/2012 ông VT chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Z sử dụng, ngày 17/5/2013 bà Z chuyển nhượng cho ông Phạm Minh Phương. Lỗi đi mà các bên đang tranh chấp hiện nay do ông P sử dụng từ năm 2013.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn.

3.1 Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì căn nhà số 176/33, Tổ 1, Khu phố 9, phường TCH, Quận M2 hộ ông P đang sử dụng có một đường đi ra đường Tân Chánh Hiệp 10. Phần đất có diện tích 24,1m² tại vị trí số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 47753/TTĐDBĐ-VPQ12 ngày 10/8/2018 là do Ông Nguyễn Văn T3 (chồng của Bà Hồ Thị H) kê khai, đăng ký sử dụng. Phần đất này gắn liền với căn nhà của Ông Nguyễn Minh P không thể tách rời và chỉ có hộ ông Nguyễn Minh P sử dụng.

Theo Biên bản định giá ngày 25/6/2019 thì phần đất có diện tích 24,1m² tại vị trí số (3) có giá trị là 192.800.000 đồng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ông Nguyễn Minh P và Bà Trần Thị Thu T9 phải trả Ông Nguyễn Văn T3 và Bà Hồ Thị H số tiền 192.800.000 đồng để được toàn quyền sử dụng phần đất có diện tích 24,1m² tại vị trí số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 47753/TTĐDBĐ-VPQ12 ngày 10/8/2018 là có căn cứ và phù hợp với thực tế.

3.2 Phần đất có diện tích $192.4m^2$ tại vị trí số (4) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 47753/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/8/2018 là lối đi nội bộ, do hộ gia đình ông P đang sử dụng để đi ra đường Tân Chánh Hiệp 10 là lối đi hiện hữu, thuận tiện và hợp lý nhất. Nếu mở lối đi khác phía sau nhà của ông P để đi ra đường Huỳnh TH thì sẽ phải đi qua sân nhà Bà H, nhà ông C2 và nhà của bà N1, gây nhiều thiệt hại.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định lối đi nội bộ này là lối đi chung của các hộ dân, trong đó có hộ Ông Nguyễn Minh P là chủ sở hữu căn nhà số 176/33, Tổ 1, Khu phố 9, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ và phù hợp với thực tế.

[4] Lối đi ra đường Tân Chánh Hiệp 10 trước căn nhà số 176/33, Tổ 1, Khu phố 4 (nay là khu phố 9), phường TCH, Quận M2 hiện nay có B2 hộ sử dụng gồm: Tại địa chỉ 14/4, tổ 1, Khu phố 9, phường TCH, Quận M2 có 10 nhân khẩu đang sử dụng gồm các ông bà: Nguyễn Văn T3, Hồ Thị H, Nguyễn Văn T7, Nguyễn Văn D3, Nguyễn Văn C5, Nguyễn Thị Mộng T5, Đinh Thị H1, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thị T6, Lê Nhã P1; tại địa chỉ 277/5, Tổ 1, Khu phố 9, phường TCH, Quận M2 có 06 nhân khẩu đang sử dụng gồm các ông bà: Trần Thị Thu N1, Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Văn Chiền, Nguyễn Minh N3, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị Thùy D; tại địa chỉ: 176/33, Tổ 1, Khu phố 9, phường TCH, Quận M2 do Ông Nguyễn Minh P làm chủ sở hữu.

Do vậy, chia giá trị lối đi nội bộ này làm B2 phần bằng nhau, Ông Nguyễn Minh P và Bà Trần Thị Thu T9 phải đền bù 1/3 giá trị của lối đi nội bộ này cho Ông Nguyễn Văn T3 và Bà Hồ Thị H.

Theo Bảng giá đất ở Quận 12 (B2n hành kèm theo Quyết định 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố) thì giá đất trọn đường TCH10 là 3.600.000 đồng/ m^2 . Căn cứ Bảng Hướng dẫn áp dụng Bảng giá các loại đất ban hành kèm theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố số 3100/HDLCQ-TNMT-STC-SXD-CT quy định giá thì đơn giá đất được xác định tại các vị trí, trong đó phần lối đi nội bộ của các đương sự đang tranh chấp thuộc vị trí số (4) của phần 3 trong Bảng hướng dẫn trên là có chiều rộng hẻm dưới 3m thì tính bằng 0,8 của vị trí 2. Như vậy, giá đất của đường đi nội bộ này sẽ là $0,8 \times 3.600.000 \text{ đồng}/m^2 = 2.880.000/m^2 \text{ đồng} \times 192,4m^2 : 3 = 184.704.000 \text{ đồng}$.

Tại bản tự khai ngày 11/12/2017, Bà Hồ Thị H trình bày rằng nếu ông P muốn sử dụng lối đi nội bộ của gia đình bà thì phải thỏa thuận trả cho bà số tiền theo mức giá bà yêu cầu là 150.000.000 đồng để được sử dụng chung đường đi với gia đình bà. Tại phiên tòa sơ thẩm, Ông Nguyễn Minh P đồng ý trả cho Bà H và ông T3 số tiền này và tự nguyện trả thêm số tiền chênh lệch là 34.704.000 đồng, tổng cộng là 184.704.000 đồng để được sử dụng chung lối đi với gia đình Bà H, ông T3.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu kháng cáo của Bà Hồ Thị H là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn T3 có kháng cáo. Mặc dù đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính

đáng. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn T3.

[7] Theo xác minh của Ủy ban nhân dân phường TCH thì phần đất có diện tích 192,4m² tại vị trí số (4) Bản đồ hiện trạng vị trí số 47753/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/8/2018 có một phần do ông Nguyễn Văn V (đã chết) đăng ký sử dụng, nhưng phần lớn là của Ông Nguyễn Văn T3 đăng ký sử dụng.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác minh, thu thập chứng cứ và triệu tập các con của ông Nguyễn Văn V là các ông bà: Nguyễn Văn B2, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Văn H3, Nguyễn Văn T10, Nguyễn Thị Kim L2, Nguyễn Thị Thanh D5 tới Tòa án việc và tham gia phiên tòa xét xử. Tuy nhiên, các con của ông Vàng không tới nên Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở để xem xét và bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các con của ông Vàng.

Sau này, nếu thấy quyền lợi bị xâm phạm thì các con của ông Vàng có quyền khởi kiện một vụ án khác đối với Bà Hồ Thị H và Ông Nguyễn Văn T3 để yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Bà Hồ Thị H và Ông Nguyễn Văn T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Hồ Thị H sinh năm 1937 và Ông Nguyễn Văn T3 sinh năm 1935 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Hồ Thị H và Ông Nguyễn Văn T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Xác định phần đất có diện tích 24,1m² tại vị trí số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 47753/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/8/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần các thửa số

31, 32, 33, 34, tờ bản đồ số 34 Bộ địa chính phường TCH, Quận M2 (theo tài liệu năm 2005) và thuộc một phần các thửa số 1904, 1985, 1992, 1994, tờ bản đồ số 01 Bộ địa chính xã TCH, huyện HM, nay là phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu chỉnh lý năm 1991) thuộc quyền quản lý, sử dụng của Ông Nguyễn Minh P và Bà Trần Thị Thu T9 là chủ sở hữu và sử dụng nhà đất số 176/33, Khu phố 4, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Ông Nguyễn Văn H2 và Bà Trần Thị Kim C6 năm 2003 và thay đổi chủ sở hữu sang Ông Nguyễn Minh P ngày 12/11/2013.

2. Xác định phần đất có diện tích $192.4m^2$ đất tại vị trí số (4) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 47753/TTĐĐBĐ_VPQ12 ngày 10/8/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần các thửa số 31, 32, 33, 34, tờ bản đồ số 34 Bộ địa chính phường TCH, Quận M2 (theo tài liệu năm 2005) và thuộc một phần các thửa số 1904, 1985, 1992, 1994, tờ bản đồ số 01 Bộ địa chính xã TCH, huyện HM, nay là phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu chỉnh lý năm 1991) là lối đi nội bộ chung của các hộ dân trong đó có nhà đất tại địa chỉ 176/33, Tổ 1, Khu phố 9, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Ông Nguyễn Văn H2 và Bà Trần Thị Kim C6 năm 2003 và thay đổi chủ sở hữu sang Ông Nguyễn Minh P ngày 12/11/2013.

3. Buộc Ông Nguyễn Minh P và Bà Trần Thị Thu T9 phải trả cho Ông Nguyễn Văn T3 và Bà Hồ Thị H số tiền 192.800.000 đồng để được toàn quyền sử dụng phần đất có diện tích $24,1m^2$ tại vị trí số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 47753/TTĐĐBĐ_VPQ12 ngày 10/8/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông P, bà T9 trả ngay cho ông T3 và Bà H khi bản án có hiệu lực thi hành. Bà Hồ Thị H và Ông Nguyễn Văn T3 không còn quyền sử dụng đối với phần đất này.

4. Buộc Ông Nguyễn Minh P và Bà Trần Thị Thu T9 phải trả cho Ông Nguyễn Văn T3 và Bà Hồ Thị H số tiền 150.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của Ông Nguyễn Minh P, Bà Trần Thị Thu T9 về việc trả thêm cho Bà Hồ Thị H, Ông Nguyễn Văn T3 số tiền 34.704.000 đồng để được sử dụng chung phần lối đi nội bộ có diện tích $192.4m^2$ đất tại vị trí số (4) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 47753/TTĐĐBĐ_VPQ12 ngày 10/8/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh để đi ra đường TCH10, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số tiền Ông Nguyễn Minh P và Bà Trần Thị Thu T9 trả cho bà Hồ Thị H và ông Nguyễn Văn T3 là 377.504.000 đồng. Trả ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày Bà H và ông T3 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông P và bà T9 chưa trả hết số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn T3.

6. Về án phí: Buộc Ông Nguyễn Minh P và Bà Trần Thị Thu T9 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.140.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng phí ông P đã nộp là 1.250.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0034844 ngày 20/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 12, ông P và bà T9 còn phải nộp thêm 15.890.000 đồng.

Bà Hồ Thị H và Ông Nguyễn Văn T3 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 12;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Uông Văn Tuấn