

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 360/2022/DSPT

Ngày 06/7/2022

V/v “*tranh chấp quyền sử dụng
đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Việt Hồng

Các Thẩm phán: 1. Ông Uông Văn T

2. Bà Vũ Thị Thu Hương

Thư ký Tòa án: Ông Đoàn Thế Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:*** Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 7 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 148/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST, ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2374/2022/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1978

Bà Huỳnh Thị Ngọc D, sinh năm: 1979

Cùng địa chỉ: Số X đường L, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền cho ông T, bà D: Ông Bùi Thanh V, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Lợi Tường, Mỹ Lợi A, huyện C, Tiền Giang. (Theo văn bản ủy quyền số công chứng 006587, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T), (Có mặt)

Bị đơn: Ông Trịnh Văn N, sinh năm: 1949

Bà Huỳnh Thị H, sinh năm: 1950

Địa chỉ: số Y đường T, phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông N và bà H: Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm: 1971

Địa chỉ: số Z đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đỗ Thị Ngọc Th, sinh năm: 1958

Địa chỉ: Số T đường G, phường N, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt có đơn)

2/ Ông Đỗ Ngọc V1

3/ Bà Bùi Thị N1

Cùng địa chỉ: Số A đường L, phường S, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt có đơn)

4/ Ủy ban nhân dân Quận G

Địa chỉ: Số B đường Q, phường X, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Bảo K – chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường, Quận G. (Vắng mặt có đơn)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trịnh Văn N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/10/2020 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 2017 vợ chồng tôi có mua căn nhà của ông Đỗ Ngọc V1 và bà Bùi Thị N1 tại địa chỉ: số C đường T, phường M, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 064889, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02002 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/5/2011 với diện tích sử dụng riêng là 106,8 m². Đến năm 2018 do nhu cầu sửa chữa nhà nên tôi đã tiến hành xin phép xây dựng căn nhà trên nhưng trong quá trình xin phép xây dựng, Phòng Đô thị xuống kiểm tra thì phát hiện có lỗi đi của ông N bà H ngang đất nhà tôi và đề nghị tôi phải bít cửa lại với phía cửa nhà ông N thì mới được cấp phép xây dựng. Sau đó phòng Tài nguyên và Môi trường xuống kiểm tra, đề nghị tôi để lỗi đi cho nhà ông N thì nhà tôi được tiếp tục xây dựng. Lúc đó tôi nghĩ là đất nhà mình và xây cổng theo ranh đất trong sổ của mình và tình làng nghĩa xóm nên tôi vẫn để lỗi đi cho ông N qua lại. Trong quá trình xây dựng cổng rào trên đất của tôi thì Phòng Đô thị xuống yêu cầu tôi lùi đất vào 1.25 mét thì tôi không đồng ý vì đất của tôi ở đâu tôi xây dựng cổng ở đó. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 0644889, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02002 do Ủy ban nhân dân quận cấp ngày 31/05/2011 thể hiện không có lỗi đi chung nào, phần đất tranh chấp có diện tích 5,3 mét (ngang 4,25m, chiều dài 1,25m) thuộc phần sân nhà tôi. Tôi đã nhiều lần yêu cầu ông N và bà H trả lại cho tôi phần đất trên nhưng ông N và bà H không đồng ý. Nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông N, bà H trả lại phần đất thuộc quyền sử dụng riêng của tôi không phải là lỗi đi chung để vào nhà ông Trịnh Văn N và bà Huỳnh Thị H có diện tích 5,3

mét chiều ngang 4,25m, chiều dài 1,25m vì ngoài lối đi này ông N, bà H còn nhiều lối khác để vào căn nhà số D đường T, phường M, quận Gò Vấp, và yêu cầu Tòa án buộc ông N bít lại cổng rào hướng ra phần đất của tôi, đồng thời đề nghị Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân quận G thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông N và bà H để điều chỉnh lại phần đất trên không có lối đi chung đối với phần diện tích đất đã được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 0644889, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02002 do Ủy ban nhân dân quận cấp ngày 31/05/2011 cho tôi.

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D trình bày:

Quá trình chồng tôi là ông Nguyễn Văn T làm thủ tục xin giấy phép xây dựng, phòng Quản lý Đô thị yêu cầu chúng tôi làm giấy cam kết phần đất có diện tích 5,3m² là lối đi chung vào nhà ông N, bà H thì tôi không đồng ý. Do đó tôi thống nhất với toàn bộ ý kiến của chồng tôi.

Tại các lời khai tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Hữu M trình bày:

Tôi nhận thấy phần trình bày của nguyên đơn không đúng, nhà của phía bị đơn có diện tích hoàn toàn được công nhận trong giấy chứng nhận, ông N không gọi là đi nhờ trên đất của ông T, bà D mà là cửa cổng ra sân chung. Mặt khác theo bản vẽ của Phòng Đô thị trong giấy phép xây dựng cấp cho ông T có ghi nhận sân chung, ông T nói không biết là không đúng. Trên giấy chứng nhận của ông T và ông N đều ghi nhận làm sân chung cổng ra hẻm 405/28 thì không thể nói là ông N đi nhờ được do hai nhà cùng ra một hướng. Trước khi cấp giấy phép xây dựng thì phòng đô thị đã kiểm tra kỹ, ông N có lối đi ở đó, phòng đô thị cũng ghi nhận như vậy thì ông T mới được cấp phép xây dựng. Cho nên ông N có cơ sở pháp lý đầy đủ cho rằng đó là sân chung, phía bị đơn cũng kiến nghị Ủy ban nhân dân quận G điều chỉnh lại giấy chứng nhận của ông T phải ghi sân chung theo diện tích trên giấy chứng nhận của ông N, bà H.

Bị đơn ông Trịnh Văn N trình bày:

Tôi thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Hữu M. Nguồn gốc đất của bà Th cũng là do tôi cho bà Th. Năm 2004 tôi được cấp giấy chứng nhận, nhà nước cấp giấy hợp pháp cho tôi thì tôi sử dụng. Năm 2017 tôi có nói với Phòng Tài nguyên và Môi trường nói cho mấy mét làm đường tôi đồng ý.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan, bà Đỗ Thị Ngọc Th trình bày:

Phần đất có diện tích 5,3 mét vuông đang tranh chấp mà ông N xác định là lối đi chung vào hai căn nhà số C và số D đường T, phường M, quận G là không đúng, vì phần diện tích này đã được Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho vợ chồng tôi vào năm 2003 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7983/2003 cấp ngày 17 tháng 7 năm 2003 với diện tích là 106,82 m², phần đất này thể hiện trong giấy chứng nhận là phần sân của gia đình tôi không phải là lối đi chung. Sau khi chồng tôi chết và thời điểm đó tôi đi làm ăn xa, sợ các con không cho ông N qua hương khói cho chồng tôi nên vào năm 2004 tôi có làm giấy

cam kết tại Ủy ban nhân dân Phường M, quận G đồng ý cho ông N mở cửa đi ra vào phần đất của tôi để hương khói. Đến năm 2011 tôi đã được Ủy ban nhân dân quận G cấp lại giấy quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 0644889, số vào sổ giấy chứng nhận CH02002 cấp ngày 31/05/2011 cho tôi vẫn giữ nguyên phần diện tích và hiện trạng như ban đầu.

Vào năm 2007, do công hàng rào đất của tôi bị sập, tôi mới xây lại thì ông Trịnh Văn N không cho, thì tôi mới phát hiện ông N lừa tôi ký giấy cam kết đi nhờ và ông N sử dụng tờ giấy cam kết này để làm lối đi chung qua phần đất của tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Đến năm 2011, tôi có kiện ông Trịnh Văn N ra Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, yêu cầu ông Trịnh Văn N bít cửa 1 mét vuông đi qua phần đất của tôi. Quá trình Tòa án giải quyết do tôi thường xuyên đi công tác ở nước ngoài nên chưa giải quyết vụ kiện đến nơi đến chốn, đến năm 2016 do làm ăn thất bại nên tôi rút đơn kiện và bán căn nhà trên cho ông Đỗ Ngọc V1 và bà Bùi Thị N1, sau này ông V1, bà N1 bán lại cho ông T, bà D, đồng thời khi bán tôi có nói cho người mua biết phần đất đã được cấp giấy chứng nhận không có lối đi chung của căn nhà nào hết, và đề nghị người mua lại nhà và đất trên của tôi tiếp tục khởi kiện ông Trịnh Văn N. Tôi khẳng định phần đất đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T và Huỳnh Thị Ngọc D kiện ông Trịnh Văn N và bà Huỳnh Thị H không phải là lối đi chung vào nhà ông N. Vì ngoài lối đi này căn nhà của ông N còn 2 lối đi khác, một lối đi ra hẻm đường T và một lối đi cặp hông ra Trường N, phường M quận Gò Vấp.

Ủy ban nhân dân quận G do bà Ngô Thị Bảo K – chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường trình bày:

Theo giấy cam kết của bà Đỗ Thị Ngọc Th được Ủy ban nhân dân Phường M chứng thực ngày 19 tháng 3 năm 2004 với nội dung đồng ý cho ông Trịnh Văn N sử dụng làm lối đi 1 mét vuông nhưng Giấy cam kết không kèm theo Bản vẽ vị trí nên chưa có cơ sở xác định diện tích chính xác. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 17 tháng 7 năm 2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông bà Nguyễn Văn T1- Đỗ Thị Th ghi diện tích sân khoảng 5,3 mét vuông (không nêu rõ phần diện tích này là chung hay riêng). Mặt khác, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9403/2004 ngày 30 tháng 7 năm 2004 cho ông (bà) Trịnh Văn N – Huỳnh Thị H đứng tên không phát sinh tranh chấp, khiếu nại về phần sân chung. Nay các đương sự tranh chấp không thỏa thuận được về lối đi chung, Ủy ban nhân dân quận G đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, ông Trịnh Văn N và bà Huỳnh Thị H thay đổi người đại diện ủy quyền, rút lại yêu cầu ủy quyền đối với ông Nguyễn Hữu Mẫn, ông N, bà H ủy quyền cho ông Nguyễn Trọng Đ đến Tòa án nhân dân quận Gò Vấp giải quyết việc kiện.

Tại phiên Tòa ông Nguyễn Trọng Đ trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của ông T và bà D vì lối đi chung này đã được Ủy ban nhân dân quận G xác nhận là lối đi chung của ông N, bà H đồng thời ông N, bà H, ông T1, bà Th, ông V1, ông T, bà D cũng đã sử dụng ổn định và liên tục từ năm 2004 đến năm 2019, cơ

quan có thẩm quyền cũng đã công nhận lối đi chung này thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ trên, cấp phép xây dựng cho hai hộ trên đều thể hiện hai hộ chỉ có quyền sử dụng phần đất xen giữa hai bất động sản có diện tích 5,3m² làm đường đi chung, không công nhận bất cứ quyền sở hữu nào đối với bất kỳ công trình xây dựng nào tồn tại trên phần đất này là phù hợp với quy định pháp luật tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã áp dụng:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 115, 164 và 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Các Điều 4, 5 và 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Công nhận phần diện tích đất tranh chấp 5,3m² (chiều ngang 4,25m, chiều dài 1,25m) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn theo giấy chứng nhận số BE064889, số vào sổ cấp GCN: CH02002 ngày 31/5/2011 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Đỗ Thị Ngọc Th, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc D ngày 16/3/2017 với diện tích đất là 106,8m².

2. Ông Trịnh Văn N, bà Huỳnh Thị H phải bít phần cửa hướng ra phần đất nhà ông T, bà D và không tiếp tục sử dụng phần diện tích đất này làm lối đi vì ông N, bà H đã có lối đi khác.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận G và các cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cập nhật lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 739052, số vào sổ cấp GCN số: CH06991 ngày 15/6/2015 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Trịnh Văn N và bà Huỳnh Thị H không có phần sân chung với diện tích 5,3m² (chiều ngang 4,25m, chiều dài 1,25m).

4. Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, ông Trịnh Văn N và bà Huỳnh Thị H phải chịu. Hoàn lại số tiền án phí 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng mà bà Huỳnh Thị Ngọc D đã nộp theo biên lai thu số 0027109 ngày 09/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

5. 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 được 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, 7a, 7b, 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 30 tháng 3 năm 2022, ông Trịnh Văn N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người kháng cáo đồng thời là bị đơn – ông Trịnh Văn N có đại diện theo ủy quyền trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân quận G điều chỉnh lại phần diện tích đất đang tranh chấp là sân chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông T, bà D theo diện tích trên giấy chứng nhận đã cấp cho ông N, bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý, xét xử vụ án đúng quy định; Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Bị đơn ông Trịnh Văn N nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của bị đơn được chấp nhận.

[1.2] Về sự có mặt và vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Đỗ Thị Ngọc Th, ông Đỗ Ngọc V1, bà Bùi Thị N1, Ủy ban nhân dân quận Gò V; Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngô Bảo K – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường, quận G đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị Tòa án sửa một phần bản án sơ thẩm với nguyên nhân do Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đầy đủ nên áp dụng pháp luật không chính xác, đồng thời yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy

ban nhân dân quận G điều chỉnh lại phần diện tích đất đang tranh chấp là sân chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông T, bà D theo diện tích trên Giấy chứng nhận đã cấp cho ông N, bà H. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc nhà đất:

[2.1.1] Đối với nguồn gốc nhà, đất tại địa chỉ: số C đường T, Phường M, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do bà Phạm Thị N tự khai phá năm 1945. Năm 1980 ông Nguyễn Văn T1, bà Đỗ Thị Ngọc Th xây dựng không xin phép trên phần đất này do bà N cho (không có giấy tờ). Năm 2003 ông T1, bà Th lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho căn nhà trên. Ngày 17/7/2003, Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7983/2003 cho ông T1, bà Th đứng tên với diện tích đất 106,8m², diện tích xây dựng 77,49m² (thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 22). Năm 2016 bà Th chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Ngọc V1, bà Bùi Thị N1. Sau đó ông V1, bà N1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc D vào năm 2017. Trên phần diện tích đất mà nguyên đơn đang tranh chấp 5,3m² (chiều ngang 4,25m, chiều dài 1,25m) được thể hiện trên Giấy chứng nhận là phần sân.

[2.1.2] Đối với nguồn gốc nhà, đất tại địa chỉ: Số D đường T, Phường M, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông Trịnh Văn N và bà Huỳnh Thị H làm chủ sở hữu. Ông N đăng ký và được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 722/GCN-RĐ ngày 30/7/1984. Năm 1989 ông N xây dựng nhà không xin phép. Năm 2004 ông N, bà H lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho căn nhà nêu trên. Ngày 30/7/2004 Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9403/2004 cho ông N, bà H đứng tên với diện tích đất 47,9m².

Ngày 15/06/2015. Ông N, bà H tiếp tục được Ủy ban nhân dân quận G cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 739052 số vào sổ cấp giấy CH 0699. Sau khi nhập chung với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số CH 04519 thì diện tích đất tăng lên là 68,7m². Trên phần diện tích đất đang tranh chấp 5,3m² (chiều ngang 4,25m, chiều dài 1,25m) được thể hiện trên Giấy chứng nhận của ông N, bà D là phần sân chung.

Xét, về nguồn gốc đất tranh chấp đối với diện tích là 5,3m² (chiều ngang 4,25m, chiều dài 1,25m) thể hiện bà Đỗ Thị Ngọc Th và ông Nguyễn Văn T1 đã được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vào năm 2003. Ông Trịnh Văn N và bà Huỳnh Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vào năm 2004 là có sau thời điểm của bà Th và ông T1.

Xét, Giấy cam kết cho đi nhờ của bà Th đã ký được lập vào năm 2004 thể hiện là 1m², không thể hiện diện tích cho đi nhờ cụ thể và trên giấy chứng nhận được cấp cho bà Th từ năm 2003 cho đến nay cũng đều thể hiện diện tích đất là 106,8m². Bên cạnh đó tại phiên tòa sơ thẩm, bà Th có trình bày nội dung: Vào năm 2007, do cổng hàng rào đất của tôi bị sập, tôi mới xây lại thì ông Trịnh Văn

N không cho, thì tôi mới phát hiện ông N lừa tôi ký giấy cam kết đi nhờ và ông N sử dụng tờ giấy cam kết này để làm lối đi chung qua phần đất của tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở.

Đại diện Ủy ban nhân dân quận G trình bày: Theo giấy cam kết của bà Đỗ Thị Ngọc Th được Ủy ban nhân dân Phường M chứng thực ngày 19 tháng 3 năm 2004 với nội dung đồng ý cho ông Trịnh Văn N sử dụng làm lối đi 1 mét vuông nhưng Giấy cam kết không kèm theo Bản vẽ vị trí nên chưa có cơ sở xác định diện tích chính xác. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 17 tháng 7 năm 2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông bà Nguyễn Văn T1 - Đỗ Thị Th ghi diện tích sân khoảng 5,3 mét vuông (không nêu rõ phần diện tích này là chung hay riêng). Mặt khác, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9403/2004 ngày 30 tháng 7 năm 2004 cho ông (bà) Trịnh Văn N – Huỳnh Thị H đứng tên không phát sinh tranh chấp, khiếu nại về phần sân chung. Nay các đương sự tranh chấp không thỏa thuận được về lối đi chung, Ủy ban nhân dân quận G đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xét, Ủy ban nhân dân quận G chỉ căn cứ vào giấy cam kết cho đi nhờ của bà Th đã ký, mà không yêu cầu bà Th ký xác nhận đây là lối đi chung vào hai nhà trước khi Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 9403/2004 ngày 30/7/2004 cho ông N, bà H với diện tích đất 47,9m² là không đúng với qui định pháp luật, vì đây là ranh đất liền kề cần có xác nhận của chủ sở hữu theo qui định của luật đất đai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị Ủy ban nhân dân quận G điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 739052, số vào sổ cấp giấy CH 06991 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Trịnh Văn N và bà Huỳnh Thị H ngày 15/06/2015 không có phần sân chung là có căn cứ.

Bên cạnh đó, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, căn nhà số O đường T, Phường M, quận G do ông N, bà H làm chủ sở hữu. Theo hiện trạng thực tế thì căn nhà của ông N còn có lối đi phía sau nhà rộng khoảng 0,5m ra hẻm số E/5 đường T, Phường M, quận G, đồng thời còn có lối đi thông ra hẻm F đường số M, Phường M, quận G, Ủy ban nhân dân phường M cũng trả lời công văn cho Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xác định ngoài lối đi vào đất đã cấp giấy chứng nhận cho bà Đỗ Thị Ngọc Th vào năm 2011, ông N, bà H còn có hai lối đi khác, một lối đi ra hẻm đường T và một lối đi cặp hông ra Trường N, phường M quận G.

Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã tiến hành xác minh căn nhà số O đường T, Phường M, quận G do ông N, bà H làm chủ sở hữu, gia đình Ông Trịnh Văn N có sử dụng lối đi hướng ra hẻm F/2 đường T, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy chứng nhận số CH06991) hay không?

Ủy ban nhân dân Phường M, quận G phúc đáp xác minh theo Công văn của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Ngoài lối đi ra hẻm F/1

thì ông Trịnh Văn N có sử dụng lối đi ra hẻm F/2 đường T, Phường M, quận G và lối ra hẻm E đường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc D. Công nhận phần diện tích đất tranh chấp 5,3m² (chiều ngang 4,25m, chiều dài 1,25m) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn theo giấy chứng nhận số BE064889, sổ vào sổ cấp GCN: CH02002 ngày 31/5/2011 do UBND quận G cấp cho bà Đỗ Thị Ngọc Th, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc D ngày 16/3/2017 với diện tích đất là 106,8m².

Do Hội đồng xét xử phúc thẩm xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn nên toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 54/2022/DS-ST, ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định pháp luật.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ những nhận định trên,

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Ông Trịnh Văn N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST, ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.1] Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Công nhận phần diện tích đất tranh chấp 5,3m² (chiều ngang 4,25m, chiều dài 1,25m) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn theo giấy chứng nhận số BE064889, sổ vào sổ cấp GCN: CH02002 ngày 31/5/2011 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Đỗ Thị Ngọc Th, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc D ngày 16/3/2017 với diện tích đất là 106,8m².

[1.2] Ông Trịnh Văn N, bà Huỳnh Thị H phải bít phần cửa hướng ra phần đất nhà ông T, bà D và không được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất này làm lối đi vì ông N, bà H đã có lối đi khác.

[1.3] Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận G và các cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cập nhật lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 739052, số vào sổ cấp GCN số: CH06991 ngày 15/6/2015 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Trịnh Văn N và bà Huỳnh Thị H không có phần sân chung với diện tích 5,3m² (chiều ngang 4,25m, chiều dài 1,25m).

2. Về Án phí:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[2.1.1] Ông Trịnh Văn N và bà Huỳnh Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

[2.1.2] Hoàn lại số tiền án phí 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng mà bà Huỳnh Thị Ngọc D đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0027109 ngày 09/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Văn N phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0047992 ngày 1 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc thi hành các nội dung của quyết định nêu trên được thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 được 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, 7a, 7b, 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.

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 Gò Vấp;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

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

Trương Việt Hồng

