

Bản án số: 669/2020/DS-PT
Ngày 11 tháng 12 năm 2020
V/v: “*Tranh chấp lối đi chung*”.

**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: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Hữu Ba.

Ông Chung Văn Kết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiền - 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 Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 12 năm 2020, 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: 482/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 về “*Tranh chấp lối đi chung*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 811/2019/DS-ST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4026/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1958.

Địa chỉ: đường Trương Văn B, phường Thạnh Mỹ L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đặng Thanh B

2.2. Bà Tôn Nữ Như T

Cùng địa chỉ: khu phố N, phường Trường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn có: Bà Đỗ Thị Kim N và bà Ngô Thị Hoài M cùng địa chỉ số K, phường M, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/12/2020).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T1

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1 có: Ông Phạm Văn Đ. Cùng địa chỉ: đường Trương Văn B, phường Thạnh Mỹ L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 03/9/2019).

3.2. Ông Nguyễn Hữu Đ1. Địa chỉ: Võ Văn H, khu phố Phước Hiệp, phường Long T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có văn bản xin xét xử vắng mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Xa lộ H, phường Phước L, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, xin vắng mặt.

- Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận G có: Bà Phạm Mai C, sinh năm 1985- Chuyên viên phòng Tài Nguyên và Môi trường Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2018), có văn bản xin xét xử vắng mặt.

4. Do có kháng cáo của: Ông Đặng Thanh B và bà Tôn Nữ Như T - Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn Đ trình bày: Ông Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 633, 634 tờ bản đồ số 6, phường Long T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích 858,5 m² theo hợp đồng chuyển nhượng số 593 lập ngày 24/01/016 lập tại phòng Công chứng Quận G, thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 07/4/016 ông được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD 585459 ngày 07/4/2016.

Căn cứ họa đồ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện đường đi vào thửa đất của ông ngang 5m dài 25m cùng sử dụng chung chủ sở hữu bất động sản liền kề là ông Đặng Thanh B và bà Tôn Nữ Như T. Nguồn gốc của đường đi trên là do chủ sử dụng đất cũ là ông Nguyễn Hữu Đ1 khi sang nhượng đất cho ông Lê Đình Vỹ có dành ra phần đất ngang 05 mét dài 25 mét để làm lối đi chung vào thửa đất 561 có lập Giấy cam kết ngày 24/12/2013 được Ủy ban nhân dân phường Long T, Quận G chứng thực số 942 ngày 26/12/2013.

Sau khi ông B và Thúy nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Hữu Đ1 thì ông B và bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả diện tích làm lối đi chung và đã tự ý đổ đất, san lấp hết lối đi 5m x 25m trên.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết hủy một phần Giấy chứng nhận số CC 380797 của bị đơn do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 04/02/2016 có phần diện tích lối đi và công nhận phần diện tích 5m x 25m để làm lối đi chung của gia đình ông và gia đình ông B, bà T.

Bị đơn ông Đặng Thanh B và bà Tôn Nữ Như T có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thửa đất số 692, 693, 694 tờ bản đồ số 6, phường Long T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu Đ1, những thửa đất trên không thuộc phần đất mà ông Đ1 đã cam kết làm lối đi chung như phía nguyên đơn trình bày, do đó phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn. Phía bị đơn xác định còn một lối đi chung là mương nhỏ sát bên phần đất 5m x 25m đang tranh chấp, nhưng đã bị người dân xây nhà trái phép lấn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 có ông Phạm Văn Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà T1 thống nhất với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ1 trình bày:* Ông Đ1 xác nhận phần diện tích 5m x 25m mà ông làm Giấy cam kết ngày 24/12/2013 là để cho ông Vỹ làm lối đi vào thửa đất của ông Vỹ, nhưng ông chỉ nói phần đất lối đi trong Giấy chứng nhận của nguyên đơn là cho đi tạm, khi nào đường dự kiến mở thì phải trả lại, hơn nữa phần đường này là phần đất mà ông đã xin chuyển mục đích và đã bán cho ông B và bà T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận G có bà Phạm Mai Cẩm đại diện theo ủy quyền trình bày:* Nguồn gốc Thửa đất số 692, 693, 694 tờ bản đồ số 6, phường Long T, Quận G, Thành phố Chí Minh là của ông Nguyễn Hữu Đ1 theo Giấy chứng nhận số CC 380797 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 04/02/2016 đã chuyển nhượng cho ông Đ và bà T. Qua kiểm tra hồ sơ, Ủy ban nhân dân Quận G được biết trong hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông Đ1, ông Đ1 không cung cấp Giấy cam kết ngày 24/12/2013 về việc ông Đ1 có chừa lối đi 5m x 25m để làm đường đi chung, do đó trên cơ sở pháp lý hồ sơ hiện có, Ủy ban nhân dân Quận G cấp Giấy chứng nhận số CC 380797 cho ông Đ1 sau đó cập nhật việc sang nhượng cho ông B và bà T. Đối với nội dung Giấy cam kết ngày 24/12/2013, thì đây là sự thỏa thuận dân sự giữa ông Đ1 và các hộ dân, nên phía Ủy ban nhân dân Quận G không có ý kiến về nội dung này.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 811/2020/DS-ST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ Điều 34, Điều 264, Điều 266, Điều 267, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 15, Điều 158, Điều 208, Khoản 3 Điều 254, Điều 500, Điều 501 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 100, 105, 106 Luật Đất đai 2013, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ.

- Công nhận phần diện tích 5x 25m = 125m² đất thuộc khu C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CC380797 ngày 04/02/2016 theo bản đồ hiện trạng vị trí do công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc địa ốc xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền lập ngày 25/11/2019 là đường đi chung vào nhà ông Phạm Văn Đ.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CC380797 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ1 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07079 ngày 04/02/2016.

- Ủy ban nhân dân Quận G có trách nhiệm điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ1 số: CC380797 ngày 04/12/2016 theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc – Địa ốc – Xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền lập ngày 25/11/2019. Trừ đi phần diện tích làm lối đi chung đã được xác định ở trên.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/7/2020, bị đơn ông B và bà T kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Hữu Đ1, sinh năm 1952, CMND số 21433767, địa chỉ sử dụng đất tại phường Long T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông B và bà T có bà Ngọc và bà Mến đại diện theo ủy quyền trình bày: Phần đất tranh chấp làm lối đi chung thuộc quyền sử dụng của ông B và bà T đã nhận chuyển nhượng của ông Đ1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy cam kết của ông Đ1 để xác định là lối đi chung của ông Đ là trái pháp luật, hơn nữa phần diện tích làm lối đi chung chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo Luật đất đai năm 2013. Do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Hữu Đ1 đã cập nhật sang tên cho ông B địa chỉ sử dụng đất tại phường Long T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Nguyên đơn ông Phạm Văn Đ trình bày khi ông Đ nhận chuyển nhượng đất có thể hiện đường đi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vào thửa đất của ông và trên thực tế cũng có lối đi bằng xi măng. Vì vậy đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm hủy một phần giấy chứng nhận cấp cho ông Đ1 đã cập nhật việc chuyển nhượng cho ông B và bà T.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của bị đơn hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy bị đơn ông B và bà T có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa sơ thẩm ngày 19/6/2020 nên hạn kháng cáo của bị đơn là 15 ngày được tính kể từ ngày tuyên án theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm đã

tuyên thời hạn kháng cáo của ông Đ và bà T là 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án. Do đó đơn kháng cáo của bị đơn ông B và bà T ghi ngày 12/7/2020 là hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ1, Ủy ban nhân dân Quận G có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tại bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc địa ốc xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền Land lập ngày 25/11/2019 đã xác định khu đất tranh chấp là lối đi xi măng 125m² (thửa cũ 47, 45) thuộc giấy chứng nhận sổ vào sổ CH07079 ngày 04/02/2016 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ1 được cập nhật chuyển nhượng cho ông B và bà T vào ngày 19/01/2017(Bút lục số 231).

Như vậy theo bản đồ hiện trạng vị trí thể hiện ranh hiện trạng thửa đất (thửa cũ 48-1) thửa mới 633, 634 của ông Đ (Khu B) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 585495 và sổ vào sổ CS 07434 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/4/2016 cho ông Đ thì thửa đất của ông Đ giáp với lối đi xi măng là 47-2 (khu C) và giáp ranh hiện trạng thửa 47-1(Khu A) thửa mới 692, 693, 694 của ông B theo giấy chứng nhận sổ vào sổ CH07079 ngày 04/02/2016 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho ông Đ1 và ông Đ1 chuyển nhượng cho ông B, bà T ngày 19/01/2017.

[4] Nguyên đơn ông Đ khai rằng vào ngày 14/01/2016, các ông (bà) Lê Đình V, Bùi Văn C, Huỳnh Công T, Phạm Xuân H, Trần Xuân M, Nguyễn Hữu N, Lê Đình N, Phan Thị Thanh T, Trần thị Tú A, Bùi Nguyễn Huyền A, Lê Sa L, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Đ, địa chỉ thường trú 35 đường số 01, khu phố 5, phường An P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng được Văn Phòng công chứng Quận G chứng nhận ngày 14/01/2016. Khi chuyển nhượng đất có đính kèm Giấy cam kết ngày 24/12/2013 của chủ đất cũ là ông Đ1 xác định chừa ra để làm đường đi chung có chiều ngang 05 mét chiều dài 25 mét. Nhưng sau khi ông B nhận chuyển nhượng đất của ông Đ1 phần đất giáp với lối đi thì ông B đã san lấp lối đi làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông Đ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông B, bà T thì cho rằng khi ông Đ1 sang nhượng đất không có trừ diện 125m² để làm lối đi chung nên bị đơn không chấp nhận yêu cầu của ông Đ.

Xét lời khai của nguyên đơn ông Đ phù hợp với các chứng cứ các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ như: Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc địa ốc xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền Land lập ngày 25/11/2019 (Bút lục số 231); bản đồ hiện trạng vị trí do Phòng Tài Nguyên và Môi trường Quận G lập ngày 07/11/2013 (Bút lục số 44) đã đo vẽ thể hiện lô đất của ông Vỹ thuộc một phần thửa đất 561 theo tư liệu đo đạc năm 2003 có diện tích 858,5m² có vị trí tiếp giáp với hẻm đất ngang 05 mét; bản tự khai ngày 18/12/2017 của ông Nguyễn Hữu Đ1 có nội dung: “Vào năm 2013 tôi có bán đất cho bà Lê Thị Bích Vân thửa

đất 561 và có cho người mua con đường đi ngang qua thửa đất 600, khi đường mở theo dự kiến thì trả đất lại chứ không bán con đường. Năm 2016 tôi tiếp tục bán hết đất cho ông Nguyễn Văn Chinh cũng có nói con đường này cho người mua trước đi chung nhưng theo đường dự kiến thì chủ đất trong đi theo con đường mới, ông Chinh cũng chấp nhận...; Lô đất của cô Bích Vân hiện do ông Đ đang sở hữu. Lô đất 600 trước là của tôi nay đã bán cho ông Chinh” (Bút lục số 68, 180); Tại Giấy cam kết ngày 24/12/2013 của ông Nguyễn Hữu Đ1 (Bút lục số 64) có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường Long T, Quận G ngày 26/12/2013 có nội dung: “Nguyên trước đây tôi có chừa cho anh Lê Đình Vỹ 125m² (5m x 25m) thuộc một phần thửa 47 tờ bản đồ số 6 để làm đường đi chung vào thửa 561 bản đồ số 6 (BĐDC đo năm 2003) phường Long T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay tôi cam kết phần đất trên thuộc đường đi chung cho mọi người, việc khai trình trên là hoàn toàn đúng sự thật, không tranh chấp khiếu nại sau này...”.

Mặt khác, tại Công văn 14467/VPĐK-CNQ9 ngày 31/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định: Ngày 10/01/2014 Ủy ban nhân dân Quận G quyết định cho phép các ông bà Lê Đình Vỹ, Bùi Văn Ca, Huỳnh Công Trí, Phạm Xuân Hòa, Trần Xuân Mười, Nguyễn Hữu Ngô, Lê Đình Nghi, Phan Thị Thanh Tuyền, Trần thị Tú Anh, Bùi Nguyễn Huyền Anh, Lê Sa Luân, Nguyễn Văn Tèo, Nguyễn Thị Trọn đang sử dụng thửa đất 651 tờ bản đồ số 6 diện tích 858,5m² được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất làm nhà ở đối với diện tích 740,1m² thửa chính thức 633. Cùng ngày 10/01/2014 Ủy ban nhân dân Quận G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các ông Lê Đình V, Bùi Văn C, Huỳnh Công T, Phạm Xuân H, Trần Xuân M, Nguyễn Hữu N, Lê Đình N, Phan Thị Thanh T, Trần thị Tú A, Bùi Nguyễn Huyền A, Lê Sa L, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị T thửa 633 diện tích 740,1m² đất ở tại đô thị và thửa 634 diện tích 118,4m² đất trồng cây lâu năm khác; Ngày 14/01/2016 các ông bà Lê Đình V, Bùi Văn C, Huỳnh Công T, Phạm Xuân H, Trần Xuân M, Nguyễn Hữu N, Lê Đình N, Phan Thị Thanh T, Trần thị Tú A, Bùi Nguyễn Huyền A, Lê Sa L, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Đ được Văn phòng công chứng Quận G chứng nhận cùng ngày 14/01/2016. Ngày 07/4/2016 Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đ thửa đất số 633, 634 tờ bản đồ số 6 phường Long T, Quận G. Chi tiết hình thể thửa đất có thể hiện đường đi là phần đất 125m² (5m x 25m) đã được ông Nguyễn Hữu Đ1 làm giấy cam kết ngày 24/12/2013 chừa ra để làm đường đi chung (Bút lục số 211).

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận G cũng có ý kiến: Do trong hồ sơ chuyển mục đích sử dụng ông Nguyễn Hữu Đ1 không cung cấp giấy cam kết ngày 24/12/2013 nên căn cứ hồ sơ hiện có Ủy ban nhân Quận G đã cấp giấy chứng nhận cho ông Đ1 thửa mới 692,693,694 tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận số vào sổ CH07079 ngày 04/02/2016 và cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Thanh B ngày 19/01/2017.

Với những căn cứ trên, có đủ cơ sở xác định khi ông Đ nhận chuyển nhượng thửa đất 633,634 ngày 14/01/2016 đã có thể hiện lối đi qua thửa đất 47 thửa mới

692,693,694 tờ bản đồ số 6 do ông Đ1 lập cam kết 24/12/2013 chưa ra để làm đường đi chung. Khi ông Đ1 chuyển nhượng đất cho ông B và bà T không cung cấp giấy cam kết ngày 24/12/2013 chưa ra để làm đường đi chung nên Ủy ban nhân dân Quận G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 và cập nhật việc chuyển nhượng cho ông B ngày 19/01/2017 bao gồm luôn diện tích làm lối đi chung cho gia đình ông Đ là chưa đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Vì vậy án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Đ hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 380797 số vào sổ 07079 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho ông Đ1 ngày 04/02/2016 và cập nhật chuyển nhượng cho ông B, bà T ngày 19/01/2017 diện tích 5m x 25m = 125m² để làm lối đi chung là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[5] Bị đơn ông B và bà T kháng cáo cho rằng khi mua đất của ông Đ1, việc ông Đ1 cam kết phân đường đi chung ở vị trí khác nhưng bị đơn không xuất trình được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng thừa nhận đây là lối đi duy nhất để đi vào thửa đất có gắn nhà của ông Đ. Đối với phần đường dự kiến mở theo quy hoạch thì chưa thực hiện.

Vì vậy, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông B và bà T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Do ông B, bà T không có tranh chấp với ông Đ1 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 692,693,694 tờ bản đồ số 6 nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong cùng vụ án này là có căn cứ.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông B và bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8] Các Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng; Về án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Thanh B và bà Tôn Nữ Như T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 811/2020/DS-ST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ các Điều 15, Khoản 3 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 166, 171 Luật Đất đai 2013, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ.

1. Công nhận diện tích $5 \times 25\text{m} = 125\text{m}^2$ đất (khu C) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo giấy phát hành số: CC380797 số vào sổ 07079 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ1 ngày 04/02/2016 và cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Thanh B, bà Tôn Nữ Như T ngày 19/01/2017 là lối đi chung vào thửa đất 633,634 nhà của ông Phạm Văn Đ.

(Theo bản đồ hiện trạng vị trí do công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc địa ốc xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền Land lập ngày 25/11/2019).

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CC380797 số vào sổ 07079 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ1 ngày 04/02/2016 và cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Thanh B, bà Tôn Nữ Như T ngày 19/01/2017.

Ủy ban nhân dân Quận G có trách nhiệm điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CC380797 số vào sổ 07079 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ1 ngày 04/02/2016 và cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Thanh B, bà Tôn Nữ Như T ngày 19/01/2017 trừ phần diện tích $5 \times 25\text{m} = 125\text{m}^2$ làm lối đi chung đã được xác định ở phần 1 của Quyết định.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Buộc ông Đặng Thanh B và bà Tôn Nữ Như T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0092118, 0092119 ngày 23/07/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông B và bà T đã nộp đủ.

4. Các Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng; Về án phí dân sự sơ thẩm; Về hoàn trả tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trần Thị Thúy Hồng