TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 151/2023/DS–ST
Ngày: 16-5-2023
V/v tranh chấp lối đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mộng Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Soan

2. Bà Nguyễn Kim Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thành Luân - Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hải Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2023 tại Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 482/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2018, về: "Tranh chấp lối đi chung" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 125/2023/QĐST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Minh Tr, sinh năm 1949 (chết).
Địa chỉ: Số 120A đường Trương Đăng Q, Phường 03, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr:

1. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1964.
2. Bà Lê Kim T, sinh năm 1980;
3. Ông Lê Trí T, sinh năm 1984;
4. Ông Lê Phúc L, sinh năm 1987;
5. Ông Lê Hữu P, sinh năm 1985;
6. Ông Lê Thanh N, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Số 5/10 đường Trương H, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Tcó mặt; Bà U, ông L, ông P, ông N và bà T vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1961. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 120 đường Trương Đăng Q, Phường 03, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Thế P, sinh năm 1969;

3.2. Bà Lê Thị Trúc P, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Số 124/9/2 đường Phạm Văn Đ, Phường 03, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Trúc P, Ông Nguyễn Thế P. (Có mặt).

3.3. Bà Lê Minh Tr, sinh năm 1951. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 395/6C đường Lê Quang Định, Phường 05, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1963; (Vắng mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1967; (Vắng mặt)

3.6. Anh Nguyễn Nguyên Nhật T, sinh năm 1995; (Vắng mặt)

3.7. Anh Nguyễn Nguyên Linh T, sinh năm 1997; (Vắng mặt)

3.8. Chị Nguyễn Nguyên Dạ T, sinh năm 1993; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 120 đường Trương Đăng Q, Phường 03, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/8/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Minh Tr trình bày:

Căn nhà số 137 bis Lê L, Phường 03, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh do mẹ của ông Tr là bà Trần Quốc Tmua lại của bà Nguyễn Thị Sang vào ngày 22/3/1988 với diện tích là 20,4m^2 theo Giấy phép mua bán chuyển nhượng nhà cửa số 908/GP/UBQ ngày 09/5/1988 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 07/12/1989, bà Tbán một phần căn nhà số 137 bis Lê L, Phường 03, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Bùi Văn Tr và bà Trần Thị Kim A với diện tích sử dụng là 21,6m^2.

Sau khi ông Tr chết, ngày 18/8/1999 bà Kim Anh là đại diện các đồng thừa kế của ông Tr lập Hợp đồng bán căn nhà trên cho bà Nguyễn Thu H với diện tích xây dựng là 19,17m^2. Khoảng 15 năm sau khi mua nhà của ông Tr và bà Kim Anh, bà H đã xây tường rào phần sân lại nhưng bà Tkhông đồng ý nên bà H không tiến hành xây dựng.

Năm 2015, bà Trần Quốc T chết. Khoảng tháng 6/2018, ông Tr về thăm nhà tại địa chỉ trên thì biết bà H đã xây tường ngăn, lối vào sân nhà đã bị đập phá và xây mới lại. Lối vào sân nhà nay đã bị bà Nguyễn Thu H xây tường bít lại nên ông không có lối đi vào nhà. Bà H trổ cửa ra phần đất sân lối đi vào nhà bà Tựu, tường rào nhà bà Tđã bị bà H đập phá, trổ cửa ra mặt tiền đường và xây cổng rào khóa lại. Theo ông được biết, bà H xây tường rào mới từ khoảng tháng 4 đến tháng 5 năm 2018.

Ông Tr có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Phường 03, quận Gò Vấp. Tại buổi hòa giải ngày 20/7/2018, bà H yêu cầu hộ của ông Tr trổ cửa đi hướng khác vì cho rằng phần diện tích của sân đã được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05528 ngày 09/5/2017 cấp cho bà Nguyễn Thu H. Tháng 5/2019, bà H bán nhà cho ông Nguyễn Thế P và bà Lê Thị Trúc P.

Ông Tr cho rằng phần diện tích sân là thuộc quyền sử dụng của bà Trần Quốc T. Bà T chết, ông Lê Minh Tr là chủ hộ căn nhà số 137 bis A Lê L, Phường 03, quận Gò Vấp. Do đó, ông Tr khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thu H trả lại lối đi vào phần sân nhà của bà Trần Quốc T, diện tích tạm tính là 2,4m x 2,8m = 6,72m^2, trả lại đúng hiện trạng phần đất lối đi vào sân nhà bà T như lúc ban đầu.

Năm 2022, ông Lê Minh Tr chết. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr gồm vợ là bà Nguyễn Thị U và các con là ông Lê Trí T, bà Lê Kim T, ông Lê Phúc L, ông Lê Hữu P, ông Lê Thanh N thống nhất và đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh Tr, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông Tr và đồng ý theo nội dung Giấy ủy quyền thừa kế căn hộ vĩnh viễn do người ủy quyền là ông Lê Minh Tr lập ngày 10/4/2018 và ngày 04/3/2021; Cùng thống nhất để ông Lê Trí T là người đại diện trong quá trình giải quyết vụ án này và cam kết không thắc mắc, khiếu nại về sau.

Tại bản tự khai ngày 05/11/2018, bị đơn bà Nguyễn Thu H trình bày: Căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số 120 đường Trương Đăng Q, Phường 03, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu riêng của bà và được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05528 ngày 09/5/2017 hoàn toàn không có lối đi chung với bất kỳ ai. Ông Tr khởi kiện bà về tranh chấp lối đi chung thì yêu cầu ông Tr cung cấp bằng chứng pháp lý có liên quan đến lối đi chung này như giấy chứng nhận ông Tr là chủ sở hữu phần đất đó và sơ đồ mới nhất thể hiện điều này, sổ hộ khẩu của ông Tr và giấy chứng nhận quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Tr tại nhà số 120A đường Trương Đăng Q. Do đó, bà H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Minh Tr vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bà đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo Biên bản hòa giải ngày 20/7/2018 tại Ủy ban nhân dân Phường 03, quận Gò Vấp có ghi nhận ý kiến của bà Tâm như sau: Nhà và đất của hai căn nhà tại số 120 và 120A đường Trương Đăng Q thuộc sở hữu của mẹ bà là bà Trần Quốc T. Bà Tđã bán một phần nhà đất cho ông Tr, để có đường đi cho ông Tr nên mẹ bà đã để phần sân là lối đi chung giữa hai căn nhà chứ không thuộc quyền sở hữu của ai. Trong quá trình sử dụng, ông Tr có mượn giấy tờ của bà Tựu. Sau khi ông Tr chết, vợ ông Tr là bà Kim Anh đã bán nhà cho bà H. Sau khi bà H mua thì sửa chữa và trổ cửa ra phần sân giữa hai nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế P và bà Lê Thị Trúc P (bà P ủy quyền cho ông P) trình bày tại Bản tự khai ngày 06/7/2022 như sau: Ngày 22/5/2019, ông và bà P có mua căn nhà số 120 đường Trương Đăng Q,

Phường 03, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng công chứng số 13992. Ngày 31/5/2019, ông thực hiện nghĩa vụ thuế tại Chi cục thuế quận Gò Vấp. Ngày 25/6/2019, 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 và tài sản khác gắn liền với đất số CS06546. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý. Ông yêu cầu nguyên đơn chứng minh là người thừa kế hợp pháp và yêu cầu Tòa án triệu tập bà Nguyễn Thu H và Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp để làm rõ những vấn đề liên quan đến vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người hiện đang thuê và ở tại căn nhà số 120 đường Trương Đăng Q, Phường 03, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh là: Ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Thanh T, anh Nguyễn Nguyên Nhật T, anh Nguyễn Nguyên Linh T và chị Nguyễn Nguyên Dạ T đều vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không thể ghi nhận được ý kiến của họ đối với yêu cầu khởi kện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr là ông Lê Trí T xác định nguyên đơn vẫn giữ nguyên và xác định yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bà Nguyễn Thu H trả lại lối đi vào phần sân nhà của bà Trần Quốc T, diện tích thực tế là 8,87m^2, trả lại đúng hiện trạng phần đất lối đi vào sân nhà bà Tnhư lúc ban đầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế P (cùng là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Trúc P) giữ nguyên ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn đã thực hiện đúng các qui định tại Điều 70, Điều 71; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng qui định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự cho thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thu H trả lại đúng hiện trạng phần đất lối đi vào sân nhà của bà Trần Quốc Tnhư lúc ban đầu. Tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr là ông Lê Trí T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại phần diện tích thực tế là 8,87m^2. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thu H phải trả lại lối đi vào phần sân

nhà của bà Trần Quốc T, hiện nay do ông Nguyễn Thế P và bà Lê Thị Trúc P đang quản lý, sử dụng. Buộc bà Nguyễn Thu H, ông Nguyễn Thế P và bà Lê Thị Trúc P phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại hiện trạng phần đất lối đi vào sân nhà bà Trần Quốc Tvới diện tích thực tế căn cứ theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 27/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp là 8,87m^2 cho những người thừa kế của bà Trần Quốc T.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí sơ thẩm thực hiện theo 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 nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại hiện trạng phần đất lối đi vào sân nhà của bà Trần Quốc Tmà bị đơn đã lấn chiếm. Đây là vụ án dân sự về "Tranh chấp lối đi chung" theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn là bà Nguyễn Thu H yêu cầu trả lại hiện trạng phần đất lối đi vào sân nhà của bà Trần Quốc Ttọa lạc tại quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr là bà Nguyễn Thị U, bà Lê Kim T, ông Lê Phúc L, ông Lê Hữu P, ông Lê Thanh N vắng mặt tại phiên tòa và đều có đơn xin vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Bà Lê Minh Tr, ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Thanh T, anh Nguyễn Nguyên Nhật T, anh Nguyễn Nguyên Linh T và chị Nguyễn Nguyên Dạ T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa.

Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn nhà số 137 bis đường Lê L, Phường 03, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là số 137 bis Lê L) có nguồn gốc là bà Trần Quốc T(là mẹ của ông Lê Minh Tr) mua lại của bà Nguyễn Thị Sang theo Giấy phép mua bán chuyển nhượng nhà cửa số 908/GP-UBQ do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 09/5/1988 với diện tích là 20,4m^2.

Năm 1989, bà Tbán một phần căn nhà số 137 bis Lê L cho ông Bùi Văn Tr và bà Trần Thị Kim A, việc mua bán đã được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 2038/GP-UBQ. Giấy phép này xác định diện tích phần nhà đất mua bán là 21,6m^2.

Ngày 05/12/1992, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp Giấy phép sửa chữa căn nhà số 718/PXD cho phép ông Bùi Văn Tr và bà Trần Thị Kim A sửa nhà, xây gác với diện tích nhà hiện hữu trước khi sửa chữa là 21,6m^2, diện tích cho phép sửa chữa là: Trệt là 19,17m^2, gác là 19,17m^2.

Năm 1995, ông Bùi Văn Tr chết. Ngày 18/8/1999, bà Trần Thị Kim A đại diện các đồng thừa kế của ông Tr bán căn nhà trên theo hợp đồng mua bán nhà ở số 60354 của Phòng công chứng nhà nước Số 01, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thu H với diện tích đất là 19,17m^2, diện tích xây dựng là 19,17m^2, diện tích sử dụng là 38,34m^2.

Năm 2011, bà H đăng ký bản đồ địa chính. Tài liệu này thể hiện rằng căn nhà số 137 bis A đường Lê L, Phường 03, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thu H thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 101, còn căn nhà số 137 bis đường Lê L thuộc thửa đất số 53.

Ngày 09/3/2011, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp đổi số mới cho căn nhà của bà H từ số 137 bis A đường Lê L, Phường 03, quận Gò Vấp đổi thành số 120 đường Trương Đăng Q, Phường 03, quận Gò Vấp. Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Gò Vấp lập ngày 08/8/2013 được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Gò Vấp duyệt ngày 12/8/2013 thể hiện rằng diện tích của căn nhà này là 19,17m^2.

Ngày 13/10/2016, bà H viết đơn "Đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất". Theo đơn này, tại các mục 3.4, 3.7 và 4.1 bà H đề nghị Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp đổi Giấy chứng nhận, khai tăng diện tích khuôn viên đất từ 19,17m^2 thành 38,34m^2 vì cho rằng phần diện tích tăng thêm là phần sân trước và phần bên hông nhà do bà Nguyễn Thu H quản lý, sử dụng từ năm 1999, đồng thời cũng cam kết sẽ bổ sung "phiếu lấy ý kiến khu dân cư để chứng minh".

Tuy nhiên, trong hồ sơ quản lý hai căn nhà số 137 bis đường Lê L, Phường 03, quận Gò Vấp và căn nhà số 137 bis A đường Lê L, Phường 03, quận Gò Vấp của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp hoàn toàn không có "phiếu lấy ý kiến khu dân cư để chứng minh" theo như cam kết của bà H để chứng minh bà H có quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích tăng thêm và cũng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để có thể chứng minh rằng bà Nguyễn Thu H có quyền sử dụng đối với phần diện tích tăng thêm là (33,4m^2 – 19,17m^2) = 14,23m^2, nhưng Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI231142 (số vào sổ: CH05528) ngày 09/5/2017 cho bà H. Theo Giấy chứng nhận này, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp công nhận rằng căn nhà số 120 đường Trương Đăng Q, Phường 03, quận Gò Vấp (số cũ: 137 Bis A Lê L, Phường 03, quận Gò Vấp) của bà Nguyễn Thu H có diện tích đất tăng thêm từ

19,17m^2 thành 33,4m^2 (diện tích tăng thêm là 14,23m^2) là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án và không đúng quy định của pháp luật.

Trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất mới được cấp lại vào năm 2017 nói trên thì vào ngày 22/5/2019, bà Nguyễn Thu H bán căn nhà 120 Trương Đăng Q cho ông Nguyễn Thế P và bà Lê Thị Trúc P theo hợp đồng mua bán số công chứng 13992, quyển số 05 tại Phòng Công chứng số 5 vào ngày 22/5/2019.

Ngày 25/6/2019, ông P và bà P được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CO425371 (số vào sổ CS06546).

Tuy nhiên, tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 1265/2020/HS-ST ngày 19/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên: "Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH05528 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 09/5/2018 cho bà Nguyễn Thu H và Giấy chứng nhận số CS06546 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/6/2019 cho ông Nguyễn Thế P và bà Lê Thị Trúc P".

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số: 522/2021/HS-PT ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên: "Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1265/2020/HS-ST ngày 19/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh".

Đối nhà và đất tọa lạc tại số 137 bis đường Lê L (số mới là 120A đường Trương Đăng Q), Phường 03, quận Gò Vấp thuộc thửa đất số 53 hiện nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh Tr khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thu H trả lại lối đi là phần sân nhà của bà Trần Quốc T, diện tích tạm tính theo họa đồ hiện trạng ngày 26/11/1989 là 2,4m x 2,8m = 6,72m^2, phải trả lại đúng hiện trạng phần đất lối đi cũng là phần sân nhà bà Tnhư lúc ban đầu. Năm 2022, ông Tr chết. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr có đơn đề nghị tiếp tục yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định yêu cầu khởi kiện tại Biên bản về việc không tiến hành phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được ngày 03/3/2023 và ngày 24/3/2023 như sau: Yêu cầu bà H mua nhà đất bao nhiêu thì sử dụng bấy nhiêu, phần đất sân còn lại yêu cầu bà H trả lại có diện tích thực tế là 8,87m^2 (căn cứ vào Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 27/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp), ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì khác. Đồng thời, tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 24/3/2023, Ông Tcũng xác định yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích thực tế là 8,87m^2 và đối với các yêu cầu về khắc phục hậu quả ông sẽ thỏa thuận với bị đơn hoặc với ông P, bà P, trong trường hợp không thỏa thuận được thì nguyên đơn sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 15/4/2022, ông Lê Trí T có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần diện tích bà H đã lấn chiếm. Tại Biên bản xem xét

thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2022 ghi nhận như sau: Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đề nghị cung cấp bản vẽ hiện trạng thực tế để đối chiếu với hồ sơ pháp lý phần đất tranh chấp. Do đó, Tòa án yêu cầu người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Minh Tr cùng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr là ông Lê Trí T cung cấp bản vẽ hiện trạng thực tế diện tích tranh chấp theo Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 455/2022/QĐ-CCTLCC ngày 26/5/2022. Đồng thời, ngày 26/5/2022 ông Lê Trí T cũng có đơn yêu cầu đo vẽ. Tuy nhiên, tại văn bản ngày 07/6/2022 ông Lê Trí T trình bày ông không cung cấp được vì lý do hoàn cảnh khó khăn nên không có tiền đóng chi phí đo vẽ. Do vậy, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định.

Do Ông Tkhông cung cấp được Bản vẽ hiện trạng thực tế nên Tòa án căn cứ vào Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 27/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp và căn cứ vào việc Ông Txác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau: Yêu cầu bị đơn trả lại phần lối đi chung theo hiện trạng ban đầu có diện tích thực tế là 8,87m^2, ngoài ra ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác, nếu có thì nguyên đơn sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Đồng thời, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đề nghị cung cấp bản vẽ hiện trạng thực tế để đối chiếu với hồ sơ pháp lý phần đất tranh chấp nhưng do Ông Tkhông cung cấp nên không thể xem xét thẩm định tại chỗ để ghi nhận hiện trạng công trình xây dựng trên đất.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ nêu trên và căn cứ vào hai bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử nhận thấy, bà Nguyễn Thu H thừa nhận phần diện tích khuôn viên đất từ 19,17m^2 tăng lên thành 33,4m^2 (trong đó, phần diện tích lối đi cũng là phần sân giữa hai nhà phía nguyên đơn yêu cầu trả lại có diện tích là 8,87m^2). Tuy nhiên, bà H không chứng minh được phần diện tích tăng thêm thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Do đó, sự tăng thêm diện tích như vậy là không hợp pháp nên đây không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H. Đồng thời, tại hai bản án hành chính sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên nhận định Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp công nhận phần diện tích tăng thêm và cấp giấy chứng nhận cho bà H, trên cơ sở đó Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Thế P và bà Lê Thị Trúc P là không đúng pháp luật và đã tuyên hủy Giấy chứng nhận cấp cho bà Nguyễn Thu H và giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Thế P và bà Lê Thị Trúc P. Như vậy, theo đó thì phần diện tích mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại với diện tích thực tế là 8,87m^2 là có cơ sở chấp nhận và cần tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất này trả lại hiện trạng ban đầu.

Xét lời trình bày của bị đơn, quá trình giải quyết vụ án bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho ý kiến của mình nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Xét lời trình bày và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế P. Ông Nguyễn Thế P và bà Lê Thị Trúc P đã mua căn nhà 120

Trương Đăng Q của bà Nguyễn Thu H. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Thế P và bà Lê Thị Trúc P đã bị hủy nên ông P và bà P được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác đối với bà Nguyễn Thu H khi có yêu cầu. Mặt khác, ông P yêu cầu nguyên đơn chứng minh là người thừa kế hợp pháp và yêu cầu Tòa án triệu tập bà Nguyễn Thu H và Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp để làm rõ những vấn đề liên quan đến vụ án. Căn cứ khoản 4 Điều 91, điểm b Điều 92 và Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chứng minh và về chứng cứ thì ông P phải tự mình chứng minh cho lời trình bày của ông. Đồng thời, Tòa án căn cứ vào những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh đã được xác định trong bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật và các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp và do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định.

Tại Biên bản hòa giải ngày 20/7/2018 của Ủy ban nhân dân Phường 03, quận Gò Vấp có ghi nhận ý kiến của bà Lê Minh Tr. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà Tâm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Thanh T, anh Nguyễn Nguyên Nhật T, anh Nguyễn Nguyên Linh T và chị Nguyễn Nguyên Dạ T (là những người hiện đang thuê nhà số 120 đường Trương Đăng Q, Phường 03, quận Gò Vấp) vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của họ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận và xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, tuy bà H vắng mặt và không làm đơn xin miễn án phí nhưng bà Nguyễn Thu H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí nên bà H được miễn nộp tiền án phí.

Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0001331 ngày 10 tháng 10 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bị đơn bà Nguyễn Thu H phải chịu là 1.500.000 (Một triệu năm trăm ngàn) đồng. Do nguyên đơn đã đóng nộp đầy đủ cho hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ nên bà Nguyễn Thu H có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.500.000 (Một triệu năm trăm ngàn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 150, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Luật phí và lệ phí;

Căn cứ Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thu H phải trả lại phần đất lối đi vào phần sân nhà của bà Trần Quốc T, hiện nay do ông Nguyễn Thế P và bà Lê Thị Trúc P đang quản lý, sử dụng.

Buộc bà Nguyễn Thu H, ông Nguyễn Thế P và bà Lê Thị Trúc P tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích 8,87m^2 (Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 27/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp) trả lại phần đất lối đi vào sân nhà bà Trần Quốc T với diện tích nêu trên (phần sân giữa hai nhà số 137 bis đường Lê L và 137 bis A đường Lê L (nay là số 120 và 120A đường Trương Đăng Q), Phường 03, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh) cho những người thừa kế của bà Trần Quốc T.

2. Án phí dân sư sơ thẩm: 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng bị đơn bà Nguyễn Thu H phải chịu nhưng bà Nguyễn Thu H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

Hoàn lại số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng cho nguyên đơn ông Lê Minh Tr (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr là: Bà Nguyễn Thị U, bà Lê Kim T, ông Lê Trí T, ông Lê Phúc L, ông Lê Hữu P, ông Lê Thanh N) theo biên lai thu số AA/2018/0001331 ngày 10 tháng 10 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Thu H phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê Minh Tr (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr là: Bà Nguyễn Thị U, bà Lê Kim T, ông Lê Trí T, ông Lê Phúc L, ông Lê Hữu P, ông Lê Thanh N) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 (Một triệu năm trăm ngàn) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về quyền kháng cáo:

Ông Lê Trí T, ông Nguyễn Thế P và bà Lê Thị Trúc P được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Nguyễn Thu H, bà Nguyễn Thị U, bà Lê Kim T, ông Lê Phúc L, ông Lê Hữu P, ông Lê Thanh N, bà Lê Minh Tr, ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Thanh T, anh Nguyễn Nguyên Nhật T, anh Nguyễn Nguyên Linh T và chị Nguyễn Nguyên Dạ T vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

4. Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tp.HCM;
- VKSND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu, hồ sơ.

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

Phan Thị Mộng Tuyền