

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: 2189/2023/DS-ST

Ngày: 05-10-2023

V/v Tranh chấp lỗi đi chung, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản
khác gắn liền với đất.

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Mạnh Đoàn Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Trung Tính

2. Bà Trần Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết – 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 Đồng Văn Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 9 và ngày 05 tháng 10 năm 2023 tại Phòng xử án của
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự
thụ lý số 54/DSST ngày 12 tháng 01 năm 2017, về việc “Tranh chấp lỗi đi chung,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác
gắn liền với đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3195/2023/QĐXXST-DS ngày 01
tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 11736/2023/QĐST-DS ngày 30
tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Bùi S, sinh năm 1960 (có mặt).

1.2 Bà Phạm P, sinh năm 1970 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị T –
Luật sư Văn phòng Luật sư B thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1974 (có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận B: Ông Lưu Quang H – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận B (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1974 (có mặt).

3.3. Ông Nguyễn V, sinh năm 1976 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn T, sinh năm 1978 (có mặt).

3.5. Ông Võ Đông S, sinh năm 1976 (có mặt)

3.6. Bà Chu T, sinh năm 1979 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.7 Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1980.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị S: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Phường E, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Trẻ Võ H, sinh năm 2008.

3.9. Trẻ Võ Ngọc P, sinh năm 2009.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Võ H và trẻ Võ Ngọc P: Ông Võ Đông S và bà Nguyễn Thị N (có mặt).

3.10. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 2002 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.11. Trẻ Nguyễn Ngọc H, sinh năm 2005.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Ngọc H: Ông Nguyễn V (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.12. Trẻ Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 2011.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Ngọc Q: Ông Nguyễn T (có mặt) và bà Chu T (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.13. Trẻ Nguyễn Đỗ T, sinh năm 2014.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Đỗ T: Bà Nguyễn Thị S (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14. Tổng Công ty Thương mại S.

Địa chỉ: phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai M (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Bùi S và bà Phạm P có ý kiến trình bày:

Ông S, bà P là đồng sở hữu chủ căn nhà và đất số Phường A, Quận B và đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01170/2003 ngày 04/8/2003. Nguồn gốc căn nhà do ông S, bà P mua lại của ông Hồ N vào năm 1997. Khi mua căn nhà này, bản vẽ hiện trạng căn nhà do Công ty Dịch vụ Phát triển đô thị lập và được duyệt ngày 16/12/1993 đã thể hiện 02 bên hông nhà là 02 hẻm nhỏ sử dụng chung với căn nhà số nằm bên tay phải và căn nhà số 56 nằm bên tay trái. Đồng thời căn cứ vào “Tờ cam kết” (không ghi rõ ngày, tháng) giữa chủ cũ là ông Hồ N và vợ chồng ông Nguyễn N, bà Huỳnh Thị C thì hai bên đã thỏa thuận việc cùng sử dụng chung con hẻm giáp ranh hai nhà như sau: Chủ nhà 1 và 52 sử dụng chung hẻm giữa 02 nhà có chiều rộng là 7,8 mét kéo dài đến cửa sau nhà 1. Từ cửa sau nhà 1 thì nhà 1 được sử dụng trọn quyền cho đến cuối hẻm. Và nhà 1 sẽ xây bức tường ở giữa hai hộ 52 và 54. Cả hai nhà đều có cổng đi riêng vào hẻm chung. Sau khi mua nhà với hiện trạng như trên, ông S và bà P đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu số 01170/2003 ngày 04/8/2003 và sau đó ông bà có tiến hành xây dựng, sửa chữa. Tuy nhiên, ông S và bà P đã phát hiện ra gia đình bà C đã tiến hành xây bít cửa sổ và cửa hẻm ở phía trước nhà ông S bà P, lấn chiếm con hẻm chung của 2 nhà, trên hẻm có đường ống nước của gia đình ông S bà P. Ông S và bà P đã khiếu nại sự việc trên đến Ủy ban nhân dân Phường 02 để được xem xét giải quyết. Trong quá trình giải quyết, phía gia đình bà C có cung cấp bản vẽ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận B lập và đã được duyệt ngày 12/11/2007 đối với nhà 1 đã thể hiện bà C có quyền sở hữu luôn cả diện tích của con hẻm chung giữa 2 nhà. Ủy ban nhân dân Quận B cấp luôn chủ quyền con hẻm chung cho bà C. Qua nhiều lần hòa giải ở phường, gia đình chúng tôi luôn giữ quan điểm yêu cầu gia đình bà C tháo bỏ việc bít cửa sổ, cửa hẻm, trả lại con hẻm chung của hai nhà, nhưng gia đình bà C không đồng ý. Tuy nhiên, nhà bà C có thủ đoạn hăm dọa, hung hãn với gia đình ông S bà P và vì lo sợ nên ngày 24/11/2015, ông S bà P mới buộc lòng ký biên bản hòa giải ở Ủy ban nhân dân Phường A có nội dung đồng ý cho gia đình bà C xây dựng bức tường trên con hẻm chung.

Quá trình hòa giải diễn ra nhiều lần nhưng không thành công nên ông S bà P đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận B, theo đó yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 6248/2008/GCN ngày 11/6/2008 do Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp cho ông Nguyễn N và bà Huỳnh Thị C.

- Buộc bà C phải trả lại lối đi chung giữa hai nhà Phường A, Quận B.

Bị đơn bà Huỳnh Thị C có ý kiến trình bày:

Nguyên trước đây vào năm 1980, gia đình bà C mua căn nhà số 1 Phường A, Quận B, liền kề nhà số 2 để làm nơi cư ngụ. Hiện trạng ranh giới giữa hai nhà vẫn giữ cho đến hiện nay. Giáp với tường nhà 1 là phần sân trồng thuộc quyền sử dụng của gia đình bà C, sử dụng làm hè nhà để có chỗ thông thoáng gió và chỉ xây một tường rào thấp, chủ yếu là phân ranh hai nhà chứ không có tác dụng bảo vệ, sau này bị xuống cấp và nền nhà nâng cao nên chỉ còn một lần ranh thấp,

hai bên có thể qua lại trò chuyện. Đến năm 1997, chủ nhà 1 đã chuyển nhượng cho chủ mới là ông Bùi S và bà Phạm P, do không quen biết nên hai nhà không qua lại với nhau. Năm 2003, theo chủ trương chung của địa phương, gia đình bà C lập hồ sơ hợp thức hóa và đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6248/2008/GCN ngày 11 tháng 06 năm 2008 với diện tích đất là 258,8 m², diện tích sàn xây dựng là 427,0 m² theo đúng với hiện trạng nhà bà C sử dụng từ trước đến nay, nhà bà C đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính cho nhà nước theo quy định hiện hành và sử dụng ổn định (có sửa chữa nhỏ vào năm 2012 và 2014) từ đó đến nay không ai tranh chấp.

Tuy nhiên vào năm 2009 chủ mới của nhà số 2, Phường A, Quận B là ông bà Bùi S và bà Phạm P xây dựng lại kinh doanh nhà trọ và trở cửa sang phần đất trống thuộc quyền sở hữu của gia đình bà C. Những người ở trọ không giữ gìn vệ sinh chung, thường xuyên quăng rác sang nhà bà C, bà P và người nhà đã qua nhà bà C chửi bới, cho rằng nhà bà C che mái tôn làm tối nhà bà P. Bên nhà 1 hay tự ý muốn bước sang nhà bà C, không đảm bảo quyền riêng tư, không đảm bảo an toàn tài sản nên gia đình bà C đã dựng lên một miếng sắt bít cửa sau nhà số 54. Đến ngày 13/5/2014, gia đình bà C mới tiến hành xây dựng lại bức tường như hiện trạng cũ nhưng đã bị Ủy ban nhân dân Phường A, Quận B lập biên bản yêu cầu gia đình bà ngưng thi công chờ kết quả giải quyết tranh chấp. Ủy ban nhân dân Phường A, Quận B đã hòa giải: Lần 1 ngày 23/5/2014; Lần 2 ngày 30/5/2014 sau khi kiểm tra hiện trạng và giấy tờ pháp lý hai bên, Ủy ban nhân dân phường đã xác định phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp cho phía nhà 1 còn lấn sang nhà 1 là 01 tấc. Phía ông S bà P vẫn không chấp nhận, thậm chí còn yêu cầu gia đình bà C đập phần tường ranh giới đã xây dựng trước đây.

Ngày 15/7/2014, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Quận B tổ chức làm việc và hòa giải nhưng vẫn không thành vì ông S bà P đòi hỏi vô lý, xâm phạm đến quyền lợi của người khác. Đến ngày 06/5/2015, ông S bà P đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận B nhưng ông bà không có bất cứ giấy tờ gì chứng minh có quyền lợi liên quan đến quyền sử dụng phần đất của gia đình bà C và trên thực tế, từ trước đến nay, giữa gia đình bà C và gia đình ông Bùi S - bà Phạm P không có bất cứ giao dịch gì, cũng không có bất cứ quyền hoặc nghĩa vụ liên quan với nhà ông S bà P. Bà C không chấp nhận yêu cầu vô lý của bên nguyên đơn, đồng thời yêu cầu nguyên đơn phải chấm dứt việc tranh chấp không có cơ sở nói trên, chấm dứt việc vu khống, xúc phạm bà C và các thành viên trong gia đình bà C, chấm dứt việc ngăn cản trái phép quyền sử dụng đất của gia đình bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận B có ý kiến trình bày:

Nguồn gốc nhà đất số 1, Phường A, Quận B như sau: Nhà đất của ông Nguyễn B được Sở Quản lý nhà đất và công trình công cộng cấp Giấy phép số 987/GP-6 ngày 28/6/1980, cùng năm ông Nguyễn B chuyển nhượng nhà đất có diện tích chiều ngang 5 m, chiều dài 18 m cho ông Nguyễn N (chồng bà C) theo

giấy bán nhà có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, Quận B ngày 12/5/1980. Năm 1999, ông Nguyễn N và bà Huỳnh Thị C có kê khai đăng ký nhà đất với diện tích khuôn viên là 169 m²; diện tích sử dụng chung là 179 m² (đương sự tường trình do không hiểu biết nên kê khai diện tích nhà đất không trùng khớp với bản vẽ xin cấp giấy chứng nhận).

Căn cứ các chứng từ chứng minh nguồn gốc nhà đất nộp kèm theo hồ sơ, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận B lập được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận B kiểm tra ngày 12/11/2007, đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, Quận B với nội dung: ... “nhà đất của ông Nguyễn N sử dụng từ năm 1980 đến nay chưa phát hiện có tranh chấp, nội dung tường trình nêu trên là đúng”.

Căn cứ Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì việc tham mưu cấp giấy chứng nhận đối với nhà, đất nêu trên là đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N có ý kiến trình bày: Bà T là con bà Huỳnh Thị C. Bà T thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Huỳnh Thị C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn V có ý kiến trình bày: Ông Vũ là con bà Huỳnh Thị C. Ông Vũ thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Huỳnh Thị C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T có ý kiến trình bày: Ông P là con bà Huỳnh Thị C. Ông P thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Huỳnh Thị C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đông S có ý kiến trình bày: Ông S là chồng bà Nguyễn Thị N. Ông S thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Huỳnh Thị C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu T có ý kiến trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn T, bà Hiếu thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Huỳnh Thị C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S có ý kiến trình bày: Bà Thương là con bà Huỳnh Thị C. Bà Thương thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Huỳnh Thị C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T có ý kiến trình bày: Ông Thiên là con ông Nguyễn V và ông Thiên thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Huỳnh Thị C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty Thương mại S có ý kiến trình bày: Phía công ty có thuê mặt bằng căn nhà tọa lạc tại số số 1, Phường A, Quận B của bà Huỳnh Thị C. Phía công ty không có liên quan đến phần đất đang tranh chấp và không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Bùi S và bà Phạm P có ý kiến xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 6248/2008/GCN ngày 11/6/2008 do Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp cho ông Nguyễn N và bà Huỳnh Thị C; Buộc bà C phải trả lại lối đi chung giữa hai nhà 1 và 2, Phường A, Quận B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Trần Thị T có ý kiến tranh luận: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi S và bà Phạm P.

Bị đơn bà Huỳnh Thị C có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị N có ý kiến đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N, ông Võ Đông S, ông Nguyễn T, Tổng Công ty Thương mại S có ý kiến vẫn giữ nguyên những quan điểm đã trình bày trước đây gửi Tòa án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục: Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên còn có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử cần phải khắc phục.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định vị trí số (11) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 130847 ngày 31/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu xác định vị trí số (10) theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 130847 ngày 31/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là lối đi thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 6248/2008/GCN ngày 11/6/2008 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Nguyễn N và bà Huỳnh Thị C.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự; Luật sư; Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì Tòa án xác định tranh chấp giữa ông Bùi S bà Phạm P và bị đơn bà Huỳnh Thị C là tranh chấp về lối đi chung và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được quy định tại Khoản 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do vụ án có yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho bà Huỳnh Thị C và ông Nguyễn N nên căn cứ Khoản 4 Điều

34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục:

- Xét việc ủy quyền của đương sự trong vụ án là hợp lệ, đảm bảo hình thức và nội dung đúng theo quy định pháp luật.

- Về việc xét xử vắng mặt các đương sự thì thấy rằng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trẻ Nguyễn Q có người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị S có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng các đương sự nói trên vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó, theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên là đúng pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận B có người đại diện theo ủy quyền là ông Lưu Quang H, ông Nguyễn V, bà Chu T, ông Nguyễn Thanh T, trẻ Nguyễn Ngọc H (có người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn V), trẻ Nguyễn Ngọc Q (có người đại diện theo pháp luật là bà Chu T) đã có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó, theo quy định tại Khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa xét xử vắng mặt đương sự là đúng pháp luật.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 130847 ngày 31/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích tranh chấp được xác định như sau:

Phần thứ nhất: Diện tích 2,2 m² có vị trí số (11) thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 011170/2003 mà Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 04/8/2003 cho ông Bùi S bà Phạm P.

Phần thứ hai: Diện tích 13,1 m² có vị trí số (10) thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6248/2008/GCN mà Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 11/6/2008 cho bà Huỳnh Thị C.

Nguyên đơn cho rằng theo Tờ cam kết không rõ ngày tháng năm giữa ông Hồ N và ông bà Nguyễn N bà Huỳnh Thị C thì có cơ sở xác định những phần diện tích thuộc số (10) và (11) là phần sử dụng chung giữa hai nhà. Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần diện tích 13,1 m² có vị trí số (10) do ông Nguyễn N và bà Huỳnh Thị C nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn B năm 1980. Việc sử dụng nhà đất của ông Niên bà C ổn định kể từ thời điểm mua và không có tranh chấp gì về ranh giới từ năm 1980 từ thời ông Nguyễn B và hộ liền kề nhà 2 là ông Hồ N.

Quá trình sử dụng ông Niên bà C có kê khai, đăng ký việc sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Ngày 11/6/2008, ông Niên bà C được Ủy ban nhân dân Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6248/2008/GCN theo đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Về giá trị pháp lý tờ cam kết không rõ ngày tháng năm giữa ông Hồ N và ông bà Nguyễn N, bà Huỳnh Thị C thì thấy rằng, các bên trong vụ án không cung cấp được bản chính tờ cam kết này, không xác định rõ ngày tháng năm ban hành, không xác định được hiệu lực của thỏa thuận này được tính từ thời điểm nào đến thời điểm nào. Tuy nhiên, nếu tờ cam kết là có thật, thì thỏa thuận này chỉ có hiệu lực giữa ông Hồ N ông Nguyễn N và bà Huỳnh Thị C. Ông Niên, bà C chỉ có nghĩa vụ tuân thủ cam kết giữa ông bà với ông Ngạc. Sau khi ông Ngạc chuyển nhượng cho ông S, bà P thì thỏa thuận này không còn hiệu lực trừ khi ông S, bà P, bà C, ông Niên lập văn bản tái thỏa thuận về vấn đề sử dụng đất.

Mặt khác, nguyên đơn cũng cho rằng theo bản vẽ hiện trạng căn nhà do Công ty Dịch vụ Phát triển đô thị lập và được duyệt ngày 16/12/1993 thì phần đất giữa hai nhà là hẻm chung. Hội đồng xét xử cho rằng bản vẽ hiện trạng được thực hiện theo hướng dẫn ranh của ông Hồ N, không có giá trị công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho đương sự nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của nguyên đơn.

Từ lập luận trên, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn không chứng minh được phần diện tích đất 13,1m² đã công nhận chủ quyền cho bà C là hẻm chung, trong khi đó, bị đơn bà C có quá trình sử dụng ổn định, liên tục và được nhà nước công nhận. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận số 6248/2008/GCN ngày 11/6/2008 của Ủy ban nhân dân Quận B và buộc bị đơn phải trả lại phần này để sử dụng chung.

Đối với phần diện tích đất 2,2 m² có vị trí số (11) thì nguyên đơn xác định cũng là phần sử dụng chung giữa hai nhà. Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy, phần diện tích này thuộc Giấy chứng nhận số 011170/2003 mà Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Bùi S, bà Phạm P. Bị đơn không tranh chấp phần này. Do vậy, Hội đồng xét xử cho rằng việc Ủy ban nhân dân Quận B công nhận 2,2 m² này cho nguyên đơn là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để xác định phần diện tích này là lối đi chung.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 6248/2008/GCN ngày 11/6/2008 do Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp cho ông Nguyễn N và bà Huỳnh Thị C; Buộc bà C phải trả lại lối đi chung giữa hai nhà 1 và 2, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Bùi S và bà Phạm P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận.

[3.3] Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá, nguyên đơn chịu theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi S và bà Phạm P về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 6248/2008/GCN ngày 11/6/2008 do Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp cho ông Nguyễn N và bà Huỳnh Thị C; Buộc bà Huỳnh Thị C phải trả lại lối đi chung giữa hai nhà số 1, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà số 2, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Bùi S và bà Phạm P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.700.000 (hai triệu bảy trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AD/2014/0001612 ngày 23/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi S và bà Phạm P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.400.000 (hai triệu bốn trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AD/2014/0001612 ngày 23/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt không có lý do chính đáng được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Chi Cục THADS Quận B;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Đặng Mạnh Đoàn Trang