| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 69/2020/DS-PT<br>Ngày: 18-02-2020<br>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**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Thu.
*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Chí Sang
Bà Võ Thị Kim Thương.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Thanh Thảo Linh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** *Bà Hà Thị Thúy Hằng* - Kiểm sát viên.

Ngày 11 và ngày 18 tháng 02 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 516/2019/TLPT-DS, ngày 04 tháng 11 năm 2019, về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 253/2019/DS-ST ngày 20- 9- 2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số:03/2020/QĐ - SCBSBA ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5856/2019/QĐ-PT ngày 04/12/2019; Quyết định Hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 17060/2019/ QĐ - PT ngày 24/12/2019 và Quyết định Hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 414/2020/QĐ-PT ngày 16/01/2020, giữa các đương sự:

1.**Nguyên đơn:**

1.1.Bà A, sinh năm 1942 (Có mặt);

Địa chỉ: 123 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông B, sinh năm 1941 (Có mặt);

Địa chỉ: 121/2 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Bà C, sinh năm 1934;

Địa chỉ: 121/4 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà D, sinh năm 1964 (Có mặt);

Địa chỉ: 121/4 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2016).

1.4.Bà E, sinh năm 1958 (Có mặt);

Địa chỉ: 121/6 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2.Bị đơn**: Bà G, sinh năm 1964 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 2 Đường Đ2, Phường P2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông H, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 232 Đường Đ3, Phường P3, Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2019).

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

3.1. Bà I, sinh năm 1956 (Vắng mặt);

3.2. Ông K, sinh năm 1954 (Vắng mặt);

3.3. Ông L, sinh năm 1988 (Vắng mặt);

3.4. Bà M, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 121 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông N, sinh năm 1965 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 2 Đường Đ2, Phường P2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông H, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 232 Đường Đ3, Phường P3, Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2019).

3.6. Bà O, sinh năm 1941 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 119 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông R, sinh năm 1976;

3.8. Bà S, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: 119 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông R và bà S đều ủy quyền: Ông H, sinh năm 1971 – Đại diện (Vắng mặt).

Địa chỉ: 232 Đường Đ3, Phường P3, Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2019).

3.9. Bà T, sinh năm 1968 (Có mặt);

3.10. Ông U1, sinh năm 1963 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: 680/8D Đường Đ4, Phường P4, Quận Q4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ông V1, sinh năm 1980 (Vắng mặt);

3.12. Bà X1, sinh năm 1981 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 121/3A Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Bà X2, sinh năm 1981 (Vắng mặt);

3.14. Ông X3, sinh năm 1982 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: 32 Đường Đ5, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Bà X4 (Vắng mặt);

3.16. Ông X5 (Vắng mặt);

3.17. Ông X6 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 121/1 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.18. Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 107 Đường Đ6, Phường 1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền: Bà X7, sinh năm 1980

Bà X8; sinh năm 1982 - Đại diện (Có mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì sự việc được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/6/2014, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà A, ông B, bà C do bà D là người đại diện theo ủy quyền, bà E trình bày: Nguyên các ông bà với bà G, bà I là họ hàng thuộc gia tộc của ông Y1. Trước đây ông Y1 có đứng bộ một bất động sản tọa lạc tại Chợ Lớn, theo bằng khoán điền thổ số 201. Ông Y1 (chết năm 1932) có vợ là bà Y2 (chết năm 1949). Ông Y1 và bà Y2 có 06 người con gồm: Ông Y3, ông Y4, bà Y5, bà Y6, ông Y7 và bà Y8. Vào năm 1965 gia tộc tiến hành phân chia đất do ông Y1 để lại. Ngày 20/4/1965 gia tộc của các ông bà đã lập Tờ tông chi do Trưởng ty điền địa Sài Gòn xác nhận. Ngày 26/8/1965 theo yêu cầu của ông Y7 là người thừa kế của ông Y1 đã yêu cầu Giám định Trắc địa sư, Sài Gòn lập biên bản phân chiết bất động sản bằng khoán số 201 bộ X11 do ông Y1 để lại thành 07 lô đất gồm: Lô A, B, C, D, E, F,G và cắm ranh giới các lô chia, ngày 28/8/1965 lập bản đồ phân chiết.

Sau khi phân chia thì ông Y3 được nhận phần đất lô $B^{-201}$, còn bà Y8 được nhận phần đất lô $C^{-201}$, đồng thời sau khi nhận đất thì các chi trong gia tộc sẽ tự phân chia với nhau và phải tự chừa lối đi thuộc phần đất mà tông chi của mình được nhận. Ông Y3 (chết năm 1957) có vợ là bà Y9 (chết năm 1924). Ông Y3 và bà Y9 có 05 người con gồm: Ông Y10 (chết năm 1943), bà Y11 (chết năm 2007), bà Y12, bà Y13 (chết năm 2005), bà Y14. Đối phần đất lô B sau khi được phân chia thì bà Y11 đã đại diện cho những người trong chi của mình đứng ra nhận để phân chia lại như sau: bà C (con của ông Y10) nhận nhà đất hiện nay có số là 121/4 (số cũ: 78A) Đường Đ1, ông B (con của ông Y10) nhận nhà, đất hiện nay có số là 121/2 (số cũ: 78A) Đường Đ1; bà Y11, bà Y14 mỗi người cũng được nhận một phần đất thừa kế, sau này bà Y14 đã làm giấy xác nhận cho phần

đất mà bà Y14 được nhận cho bà Y11, hiện nay có số nhà là 121/6 (số cũ: 83) Đường Đ1, bà Y11 có một người con là ông Y15 (chết năm 2007), sau khi bà Y11 và ông Y15 chết thì hiện nay nhà, đất tại địa chỉ: 121/6 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh do bà E (vợ của ông Y15) quản lý, sử dụng; bà Y13, bà Y12 nhận một phần nhà, đất được chia sau đó bà Y12 cũng đã cho lại bà Y13 toàn bộ phần đất mình được nhận. Vào năm 1972 bà Y13 cho toàn bộ nhà, đất được nhận cho con là bà A hiện nay có số nhà là 123 Đường Đ1 (số cũ: 78 Đường Đ1), Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Y8 nhận phần đất lô C và có phân chia lại cho các con là bà V2, bà V3 và bà V4. Bà V2 chia đất cho hai con là bà I hiện đang ở tại nhà số 121 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh; Còn bà G được bà V2 cho phần đất phía sau nhà 121 Đường Đ1 để cất nhà ở có số là 121/1 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do sau khi được chia đất thì lô B nằm ở giữa lô A và lô C nên những người nhận phần đất bên trong không có lối đi ra đường vì vậy mà những người trong lô B đã tự chừa đất mà tông chi mình được nhận để làm lối đi nội bộ cho tông chi của mình có chiều ngang khoảng 2m và chiều dài hết đất khoảng gần 50m để đi ra đường Đường Đ1. Phần đất chừa làm lối đi tiếp giáp với phần đất lô C, phần cuối đất tiếp nối với lối đi thông hành địa dịch mà gia tộc đã tự chừa để thông qua hẻm chùa V5 (phía sau đất lô B, lô C có lối đi thông hành địa dịch), các ông bà đã sử dụng lối đi này mấy chục năm nay. Khi các ông bà chừa lối đi này thì những người sử dụng đất bên lô C cũng đã sử dụng lối đi của những người nhận phần đất lô B chừa để đi chung nhưng những người nhận phần đất lô B cũng không có ý kiến gì về việc này vì các ông bà nghĩ vẫn đang sử dụng để làm đường đi nên cứ để cho họ đi chung. Mọi người vẫn gọi lối đi này là hẻm 121 Đường Đ1. Tuy nhiên, để xác định rõ ranh đất giữa hai lô B và lô C nên vào năm 1995 thì bà Y11 (người nhận phần đất lô B) có làm đơn xin phép xây dựng tường rào theo ranh đất gửi Ủy ban nhân dân Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung "… *cho phép tôi được xây dựng tường rào theo ranh đất giáp ranh giữa lô 201B và lô 201C với kích thước dài 42 mét, cao 1,8 mét…",* sau khi được Ủy ban nhân dân Phường P1 chấp nhận thì cũng vào năm 1995 bà A thay mặt bà Y11 đã tiến hành xây dựng bức tường gạch cao khoảng 1,5m giáp ranh với nhà bà I (nhà 121 Đường Đ1) và sát với bức tường nhà của bà G (nhà 121/1 Đường Đ1) kéo hết chiều dài của con hẻm, hiện nay phần tường rào giáp ranh với nhà bà I đã bị sập chỉ còn lại phần móng phía dưới, còn phần bức tường rào sát nhà bà G và phần bức tường sát nhà 121/3 Đường Đ1 vẫn còn nguyên, khi các ông bà xây tường rào thì nhà bà G đã xây nhà xong trước đó nên khi xây tường rào bà A có chừa phần cửa chính của nhà bà G ra. Như vậy, tường rào được xây vào năm 1995 là tường riêng của những nhà thuộc lô B.

Vào năm 2006 bà I có viết giấy xác nhận với nội dung: "*Phần đất trống giáp với nhà đất của tôi là đất của bà A do tông chi của bà A tự thỏa thuận mỗi hộ chừa một phần diện tích đất để làm lối đi nội bộ của gia đình. Do đó tôi xác định phần đất làm lối đi nội bộ thuộc phần đất của bà A không phải là lối đi*

*công cộng*". Ngoài ra, tại giấy thỏa thuận xác định ranh đất ngày 27/7/1999 của ông B có thể hiện: Phía trước nhà ông B tiếp giáp với nhà 82A (số mới 121/1) Đường Đ1 là nhà bà G ranh đất tiếp giáp là tường riêng và tại phần vẽ sơ đồ nhà đất có thể hiện phía trước nhà ông B là đường đi (đất nhà), việc này bà G đã ký xác nhận. Giấy thỏa thuận xác định ranh giới nhà đất ngày 26/7/1999 của nhà số 78A (số mới 121/4) Đường Đ1 nhà của bà C có thể hiện phía trước tiếp giáp nhà 82A Đường Đ1 (nhà của bà G) và ranh đất tiếp giáp là tường rào (bà G có ký xác nhận ranh đất này), tại sơ đồ nhà đất cũng thể hiện phía trước nhà của bà C là tường rào riêng, lối đi (đất nhà).

Đồng thời tại bản án hành chính sơ thẩm số: 05/2006/HCST ngày 05/7/2006 của Tòa án nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh và bản án hành chính phúc thẩm số: 47/2006/HCPT ngày 16/11/2006 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác định " *…hẻm này là từ đất gia tộc bà A tự chừa làm lối đi cho các hộ thuộc gia tộc bà A sử dụng, không phải là hẻm công cộng và hẻm này cũng chưa được cấp có thẩm quyền quy hoạch chi tiết khu dân cư xác định là hẻm công cộng…*". Vì vậy, mà bản án đã tuyên buộc Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh phải bồi thường cho bà A 16,34m$^2$ đất hẻm 121 Đường Đ1 khi giải tỏa mở rộng đường Đường Đ1. Ngoài ra, phần diện tích đất của nhà bà G, bà I được nhận thì từ năm 1965 khi phân chia đã có hai lối đi đó là một lối đi bên hông nhà bà I bên phải từ mặt tiền đường Đường Đ1 nhìn vào và một lối đi ra hẻm chùa V5.

Khi Nhà nước mở rộng đường số 23 thì Nhà nước đã thu hồi một phần nhà, đất của các ông bà, nên hiện nay tất cả nhà của các ông bà đều hướng ra mặt tiền đường số 23 nên các ông bà không cần phải sử dụng lối đi nội bộ mà trước đây tông chi đã tự chừa để làm lối đi nữa. Ngoài ra, phần nhà, đất của các ông bà khi bị giải tỏa một phần thì diện tích còn lại rất nhỏ, vì vậy các ông bà muốn lấy lại phần đất đã chừa làm lối đi để nối dài, mở rộng thêm diện tích nhà đất cho rộng rãi để sử dụng. Tuy nhiên, bà G đã có hành vi cản trở yêu cầu các ông bà phải để con hẻm này cho bà G đi lại mặc dù bà G đã có lối đi phía sau nhà thông qua hẻm chùa V5. Nhà của bà G không thuộc tông chi của ông Y3 và cũng không thuộc phần đất được chia chung với lô B. Vì vậy, việc bà G ngăn cản và yêu cầu những người hưởng phần đất lô B phải chừa lối đi nội bộ hẻm 121 cho bà G là không có cơ sở.

Từ những trình bày và những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa các ông bà xác định toàn bộ diện tích hẻm 121 mà tông chi của lô B chừa làm lối đi nội bộ suốt mấy chục năm qua là thuộc quyền sử dụng đất của lô B gồm có bà A, ông B, bà C và bà E (vợ của ông Y15 và là con dâu của bà Y11). Yêu cầu Tòa công nhận toàn bộ phần diện tích lối đi (hay còn gọi là hẻm 121 Đường Đ1) có diện tích chiều ngang tiếp giáp mặt tiền đường Đường Đ1 có diện tích 2,16m, chiều ngang cuối đất tiếp giáp lối đi thông hành địa dịch ra đường số 23 có diện tích 1,76m, chiều dài hẻm nhìn từ bên phải mặt tiền đường Đường Đ1 bắt đầu từ nhà 123 Đường Đ1 đến cuối nhà 121/6 Đường Đ1 và một bên nhìn từ bên trái đường Đường Đ1 bắt đầu từ nhà 121 Đường Đ1 đến cuối nhà 121/3 Đường Đ1 theo bản đồ hiện trạng vị trí được Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh

lập ngày 20/12/2018 thuộc quyền sử dụng đất của bà A, ông B, bà C và bà E. Đồng thời yêu cầu Tòa cho các ông bà được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất lối đi trên. Trường hợp phải chừa lối đi cho những hộ dân sống trong con hẻm này thì các ông bà chỉ đồng ý chừa lối đi cho nhà 121/1 Đường Đ1 với bề ngang là 1m và bị đơn phải hoàn trả giá trị đất cho các ông bà theo giá mà Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Sao Việt đã định. Các ông bà không đồng ý chừa lối đi cho các nhà 121/3, 121/3A Đường Đ1, vì hai nhà này đều có lối đi ra hẻm phía sau để đi ra đường số 23. Còn phần nhà phía sau của nhà số 119 Đường Đ1 hiện do ông R đang sử dụng thì đã có lối đi ra mặt tiền đường Đường Đ1. Giả sử trong trường hợp phải chừa lối đi cho nhà bà G số 121/1 Đường Đ1 thì số tiền mà bà G phải trả để mua lại diện tích đất làm lối đi thì ông B, bà C và bà E đồng ý để cho cá nhân bà A được nhận toàn bộ số tiền trên, các ông bà không tranh chấp gì về số tiền này với bà A.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Bà A rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất với phần diện tích đất lối đi là 42m$^2$.

-Ông B rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất với phần diện tích đất lối đi là 7,7m$^2$.

-Bà C do bà D là người đại diện theo ủy quyền rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất với phần diện tích đất lối đi là 9m$^2$.

- Bà Kiều rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất lối đi là 31m$^2$.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà G trình bày*: Nguồn gốc đất của của các căn nhà số 117; 119; 121; 121/1; 121/3; 121/3A; 121/2; 121/4; 121/6; 123 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông Y1 thuộc bằng khoán 201. Sau khi ông Y1 chết trong gia tộc có phân chia lại thành các lô. Trong đó lô B thuộc phía bên gia tộc ông Y3 và lô C thuộc phía bên gia tộc bà Y8. Bà Y8 có con là bà V2, bà O, bà V4. Bà và bà I là con của bà V2. Từ nhỏ đến lớn bà sống tại nhà số 121 Đường Đ1. Căn nhà này là của bà V2 nhận lại từ bà Y8 và sau đó bà V2 cho lại bà I căn nhà 121 Đường Đ1. Mẹ bà cũng cho bà một phần đất phía sau căn nhà 121 Đường Đ1. Vào năm 1991 bà đã cất nhà lên ở và có số nhà là 121/1 Đường Đ1 và đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chủ quyền vào ngày 12/3/2001. Từ khi cất nhà, bà đã sử dụng con hẻm 121 Đường Đ1 để làm lối đi. Đây cũng là lối đi duy nhất để vào nhà của bà. Trước đây bà có trình bày là con đường hẻm 121 Đường Đ1 là do bà Y8, bà Y11 đã thỏa thuận mỗi bên chừa một phần đất của lô mình được nhận để làm lối đi chung cho cả lô B và lô C. Phần trình bày này chưa chính xác nay bà xin đính chính lại là toàn bộ phần diện tích đất con hẻm này là đất của gia tộc. Khi gia tộc phân chia đất vào năm 1965 thì con hẻm này đã có từ trước khi phân chia. Toàn bộ phần diện tích đất

lối đi này không nằm trong phần đất lô B và lô C được chia. Đây là lối đi chung của cả lô B và lô C.

Vào khoảng năm 1998, bà A tự ý xây dựng bức tường từ đầu hẻm sát nhà bà I kéo dài đến hết con hẻm, lúc này con của bà còn nhỏ bà bận chăm con nên cũng không để ý. Bà có hỏi bà A xây bức tường để làm gì thì bà A có nói xây làm ranh, lúc đó bà chỉ nghĩ đơn giản là xây ranh đất lối đi chung và cũng là chị em trong dòng họ nên bà cũng không có ý kiến, bà cũng không nghĩ đến nay lại có tranh chấp xảy ra. Trước đây con hẻm này là đường đất lầy lội, những người dân trong hẻm cũng đã bỏ công sức, tiền bạc để tu bổ con hẻm như ngày hôm nay. Từ xưa đến nay con hẻm này là lối đi chung cho tất cả các hộ dân sinh sống trong hẻm. Đến năm 2005, bà A tranh chấp cho rằng con hẻm này là phần đất thuộc tông chi của bà A. Năm 2007, bà A tự ý rào chắn con hẻm không cho ai đi và phải nhờ đến chính quyền địa phương can thiệp nhưng chính quyền địa phương chưa kịp giải quyết thì các hộ dân trong hẻm bức xúc đã tự tháo dỡ rào chắn này để có lối đi.

Sau đó, Nhà nước mở rộng đường số 23 thì phần đất của bà A, ông B, bà C và bà E bị thu nhỏ lại nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất là lối đi nội bộ con hẻm 121 Đường Đ1 thuộc tông chi của bà A, ông B, bà C và bà E thì bà không đồng ý, vì hẻm 121 Đường Đ1 là đất của gia tộc làm lối đi chung của lô B và lô C và hẻm này là lối đi duy nhất vào nhà của bà nên bà yêu cầu các nguyên đơn phải cho gia đình bà có lối đi vào nhà, bà không đồng ý phải bỏ tiền ra mua lối đi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

*Ông N trình bày:* Ông là chồng bà G, sau khi lấy bà G, ông bà được cha mẹ vợ cho miếng đất phía sau nhà số 121 Đường Đ1. Năm 1991 vợ chồng ông xây nhà để ở và đã được cấp số nhà là 121/1 Đường Đ1 và đã được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Căn nhà này của vợ chồng ông chỉ có một lối đi duy nhất ra phần đất đang tranh chấp để đi ra đường Đường Đ1. Về con đường hẻm này đã có từ lâu chứ không phải sau này mới có trên thực tế là ngày xưa chưa có đường số 23 mở thì mọi người trong khu phố đều đi trên con hẻm này. Trong quá trình sử dụng con hẻm thì vợ chồng ông cũng có công sức trong việc bồi đắp, sửa sang con hẻm cho sạch đẹp, nay ông cũng không có yêu cầu hoàn trả chi phí mà vợ chồng ông đã bỏ ra để nâng cấp con hẻm. Tuy nhiên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu là không có căn cứ nên yêu cầu Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Ông H đại diện theo ủy quyền của bà G và ông N trình bày*: Toàn bộ lối đi mà các nguyên đơn đang tranh chấp nằm trong bằng khoán đất gia tộc. Từ trước năm 1965 đã có lối đi, sau năm 1975 cho đến nay thì toàn bộ phần diện tích đất lối đi này các nguyên đơn chưa làm thủ tục để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng toàn bộ phần diện tích đất hẻm 121 Đường Đ1 là của nguyên đơn. Sau giải phóng toàn bộ phần diện tích đất này chưa được Nhà nước công nhận là đất của tư nhân. Lối đi này đã có từ lâu đã được người dân trong hẻm sử dụng và dưới lòng đất đã được lắp đặt đường ống nước để vào nhà của các hộ dân sử

dụng. Đồng thời các hộ dân đã được cấp số nhà thể hiện là nhà 121/1, 121/3A và 121/3A… Đường Đ1. Bản án hành chính của Tòa án nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh và bản án hành chính phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bồi thường cho bà A là diện tích mặt tiền đường Đường Đ1 bị giải tỏa chứ không liên quan gì đến phần diện tích đất hẻm 121 Đường Đ1. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

*Bà I trình bày:* Trước ngày 30/4/1975 hẻm 121 Đường Đ1 là một vùng trũng, ông Y3 và Y8 để lại cho con cháu làm lối đi chung theo bằng khoán điền thổ số 201. Vì là vùng trũng nên khi ai đi thì tự hùn lại để làm con hẻm cho khô ráo làm lối đi. Trước khi mở đường 23 thì các hộ dân ở đây đều sử dụng con hẻm 121 Đường Đ1 này để làm lối đi nhưng sau khi mở đường 23 thì phía bà A, ông B, bà C và bà E nhà quay mặt về đường 23 nên không sử dụng hẻm 121 Đường Đ1 để làm lối đi nữa. Con hẻm 121 Đường Đ1 là đất của gia tộc, vào năm 1965 khi phân chia đất cho các chi thì trên bảng phân chiết mặc dù không thể hiện lối đi nhưng thực tế con hẻm này đã có tồn tại từ trước năm 1965 và các anh em trong dòng tộc đã sử dụng làm lối đi chung.

Tại Đơn tường trình ngày 13/6/2006 do bà A đứng đơn, bà có xác nhận cho bà A là phần đất trống giáp với nhà đất của bà là đất của bà A do tông chi của bà A tự thỏa thuận mỗi hộ chừa một phần diện tích đất để làm lối đi nội bộ của gia đình, do đó bà xác định phần đất làm lối đi nội bộ thuộc phần đất của bà A không phải lối đi công cộng. Bà thừa nhận chữ ký và chữ viết trong đơn tường trình ngày 13/6/2006 là của bà. Tuy nhiên, có thể do lúc này bà đang nhiều việc nên bà A đưa cho bà ký thì bà ký mà không xem kỹ nội dung. Bà chỉ nghỉ đơn giản là ký đơn này dùm bà A để bà A làm hồ sơ nhà đất chứ không nghĩ bà A dùng đơn này để đi khởi kiện đòi lại hẻm 121 Đường Đ1. Đồng thời tại giấy thỏa thuận giáp ranh nhà, đất lập năm 1999, tại phần sơ đồ bà có ghi là lối đi của lô đất 201B là do lúc này bà sơ suất nên mới ghi như vậy. Nay các nguyên đơn bà A, ông B, bà C và bà E khởi kiện yêu cầu Tòa công nhận phần đất thuộc lối đi nội bộ là thuộc tông chi của bà A, ông B, bà C và bà E thì bà đề nghị Tòa án xem xét vì đây là lối đi chung của các hộ dân sinh sống trong con hẻm này.

*Ông R trình bày:* Ông là con của bà O ở nhà 119 Đường Đ1 thuộc phần đất lô C. Nhà 119 Đường Đ1 có lối đi chính ra đường Đường Đ1 nhưng phía sau nhà vẫn có cửa hậu. Vào năm 1995 mẹ ông có cho ông một phần nhà ở phía sau để ra ở riêng. Từ khi ra ở riêng thì ông đã sử dụng cửa hậu phía sau nhà để đi ra hẻm 121 Đường Đ1 để đi ra đường công cộng. Ông cũng chỉ nghe người lớn nói lại là con hẻm 121 Đường Đ1 này là phần đất của gia tộc để lại làm lối đi chung cho lô B và lô C. Nay các nguyên đơn bà A, ông B, bà C và bà E khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất thuộc lối đi nội bộ là thuộc tông chi của bà A, ông B, bà C và bà E thì ông không đồng ý vì đây là lối đi đã có từ lâu và là lối đi duy nhất của bà con sinh sống trong hẻm này. Hiện nay, vợ chồng ông ở phần nhà phía sau của nhà 119 Đường Đ1 và cũng sử dụng con hẻm này là lối đi duy nhất để đi ra đường Đường Đ1. Ông đề nghị cho ông được sử dụng lối đi trên

con hẻm này để đi ra đường Đường Đ1. Trong quá trình sử dụng con hẻm này ông đã bỏ công sức và tiền vào để nâng cấp con hẻm để con hẻm được sạch sẽ làm lối đi cho bà con. Nay ông không có yêu cầu hoàn lại chi phí nâng cấp hẻm mà ông đã bỏ ra. Tuy nhiên, ông không đồng ý bỏ tiền ra để mua lối đi.

*Bà V6 đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:* Đối với nhà, đất tại địa chỉ 121 Đường Đ1 thuộc thửa 3 tờ bản đồ số 44 đã được Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01574/2005 ngày 29/8/2005 cho bà I (người đại diện) thể hiện phần tứ cận bên phải từ đường Đường Đ1 nhìn vào là hẻm xi măng, không công nhận phần diện tích đất thuộc lộ giới đường Đường Đ1. Năm 2009, Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi Giấy chứng nhận chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số: 1366/2009/GCN ngày 17/3/2009 cho bà I, do bà I nhận tặng cho lại nhà theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và cập nhật tài sản. Theo đó không công nhận phần diện tích đất thuộc lộ giới Đường Đ1 và không công nhận phần kiến trúc do vi phạm quy định về xây dựng.

- Nhà đất tại địa chỉ 121/1 (số cũ 82A/1) Đường Đ1 thuộc thửa 17 tờ bản đồ số 44 (thửa cũ $9^{-275}$ tờ 6(SĐN) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3471/2001 ngày 12/3/2001 cho ông N và bà G thể hiện phần tứ cận bên phải và phía sau từ đường Đường Đ1 nhìn vào là hẻm. Hiện trạng nhà có cửa đi ra hẻm bên hông.

-Nhà đất tại địa chỉ 121/3 Đường Đ1 thuộc thửa 21 tờ bản đồ số 44 đã được Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 2192/03 ngày 29/10/2003 cho ông X13 và bà X14 phần tứ cận thể hiện bên phải và phía sau từ đường Đường Đ1 nhìn vào là hẻm. Do hẻm hiện hữu nhỏ hơn 2m nên không công nhận phần diện tích sân trống phía trước và khe trống bên hông tiếp giáp hẻm không có ranh kiến trúc. Ngày 31/12/2014 Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH24815 cho bà U6 do nhận tặng cho nhà đất, không thay đổi diện tích và hiện trạng. Ngày 09/02/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu cho Ông U1 và bà T do nhận chuyển nhượng.

-Nhà đất tại địa chỉ 121/3A (số cũ 82/1) Đường Đ1 thuộc một phần thửa số 22 tờ bản đồ số 44 (thửa cũ $12^{-275}$ tờ bản đồ số 6 (SĐN) P10Q6) đã được Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 3751/2001 ngày 16/3/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho ông U2 và bà U3 thể hiện tứ cận hẻm bên phải và phía sau từ đường Đường Đ1 nhìn vào là hẻm.Ngày 16/02/2016, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu cho bà U4 do nhận chuyển nhượng. Ngày 30/5/2016, Chi nhánh văn phòng đăng

ký đất đai cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu cho ông V1 và bà X1 do nhận chuyển nhượng.

Theo Bản đồ 1/500 năm 1998 và bản đồ địa chính năm 2001, Bản đồ quy hoạch sử dụng đất vị trí tranh chấp là đường, hiện trạng là đường đi. Khi Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận cho các hộ dân trên thì bản vẽ xin cấp Giấy chứng nhận là do các hộ dân tự vẽ và bản vẽ này cũng phù hợp với bản đồ địa chính năm 2001, trong quá trình cấp Giấy chứng nhận không có tranh chấp khiếu nại gì. Đến nay hẻm 121 Đường Đ1 vẫn chưa có quyết định của cơ quan có thẩm quyền quy hoạch hẻm. Sơ đồ nhà đất trên Giấy chứng nhận chủ quyền của các hộ dân có thể hiện con hẻm là thể hiện hiện trạng khi cấp Giấy chứng nhận.

Nay nguyên đơn bà A, ông B, bà C và bà E khởi kiện yêu cầu Tòa công nhận phần đất hẻm 121 Đường Đ1 là thuộc tông chi của bà A, ông B, bà C và bà E thì Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời đề nghị Tòa án đưa thêm người tham gia tố tụng là Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vì căn nhà số 121/1 Đường Đ1 do ông N và bà G được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào ngày 12/3/2001 chứ không phải Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2018 bà V3 trình bày*: Bà là con của bà Y8, bà Y8 là con của ông Y1. Trước đây ông Y1 có phần diện tích đất tại đường Đường Đ1 thuộc bằng khoán 201. Vào năm 1965 thì các con cháu ông Y1 đã phân chia phần đất của ông Y1 để lại thành các lô A, B, C, D… để cho con cháu trong gia tộc để ở. Ông Y3 nhận phần đất lô B, do ông Y3 chết nên bà Y11 là con của ông Y3 đứng ra nhận phần đất lô B, bà Y8 nhận phần đất lô C và một số người con khác của ông Y1 thì nhận các lô đất còn lại. Trước đây toàn bộ phần đất của ông Y1 là rất lớn và các con của ông Y1 có xây dựng một số căn nhà trên đất để ở, lúc đó không có phân chia cụ thể mỗi người diện tích là bao nhiêu. Hiện trạng đất lúc đó xung quanh ba mặt là các kênh rạch chỉ có một con đường chính là đường Đường Đ1. Vì vậy, khi các nhà ở bên trong muốn đi ra ngoài đường lộ thì phải đi qua con hẻm hiện nay (hẻm 121 Đường Đ1). Chỉ có riêng nhà của bà và nhà của bà V2 lúc đó là ở mặt tiền nên mới đi thẳng ra đường Đường Đ1 mà không đi ra con hẻm này. Tuy nhiên, sau khi bà V2 cho con là bà G phần đất phía sau nhà 121 Đường Đ1 thì bà G cất nhà lên ở và sử dụng con hẻm này để đi ra đường Đường Đ1. Khi đã phân chia đất ra thành từng lô để phân chia cho các chi trong gia tộc thì bà Y11 nhận phần đất lô B đã tự phân chia lại đất cho anh em trong chi của mình, phần đất lô C bà Y8 được nhận thì phân chia cho các con của bà Y8 là bà V2, bà (119 Đường Đ1) và ông V4 (117 Đường Đ1) sau đó phần nhà của ông V4 đã bán cho ông U5. Còn phần đất của bà V2 được nhận thì bà V2 cho lại hai con là bà I và bà G. Phần đất phía sau lô C thì khi bà Y8 còn sống, bà Y8 có bán lại cho một số người khác ngoài gia tộc, hiện nay là nhà của bà U6 và nhà của ông V1, bà X1. Đối với phần diện tích đất hẻm 121 Đường Đ1 mà nay bà A, ông B, bà C, bà E cho rằng đây là phần đất

của lô B là không đúng. Vì trước đây từ khi chưa phân đất cho các chi trong gia tộc thì lúc này đã là con đường đi của các nhà con cháu ông Y1 sinh sống tại đây. Sau này khi phân chia thì con cháu được nhận đất đã xây nhà để ở thì tất cả con cháu của lô B và lô C đều sử dụng con đường này để đi. Do vậy, con hẻm này là lối đi chung của những hộ dân sống xung quanh con hẻm này.

*Tại bản tự khai ngày 18/8/2015 ông K trình bày:* Ông là chồng của bà I, ông sống tại nhà 121 Đường Đ1 từ năm 1983, ông có đóng góp công sức và tiền để vun đắp con hẻm 121 Đường Đ1 để bà con trong xóm có lối đi vì ông bà bên vợ đã để lại một chỗ trũng cho con cháu làm lối đi, gia đình ông cũng thường xuyên đi trên con hẻm 121 Đường Đ1.

*Tại bản tự khai ngày 18/8/2015 ông L trình bày:* Ông là con của bà I, hiện gia đình ông đang ngụ tại 121 Đường Đ1, bên cạnh và phía sau nhà là con hẻm 121 Đường Đ1, ông cũng thường xuyên đi ngõ sau nhà ra con hẻm này, ông đi con hẻm này từ năm 1990 cho đến nay. Đề nghị Tòa xét xử cho bà con trong hẻm có lối đi và đồng thời có lối thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn hoặc những trường hợp bất khả kháng khác có thể xảy ra.

*Tại bản tự khai ngày 18/8/2015 bà M trình bày:* Bà là con của bà I, bà sinh ra và lớn lên tại địa chỉ 121 Đường Đ1 và đã đi con hẻm 121 Đường Đ1 kể từ năm 1985 cho đến nay. Đề nghị Tòa xem xét tạo điều kiện cho các hộ dân trong hẻm được đi trong con hẻm này.

*Tại bản tự khai ngày 08/8/2015 ông U1 trình bày*: Ông và vợ ông là bà T có mua căn nhà 121/3 Đường Đ1 vào đầu năm 2018 và đã được cấp Giấy chứng nhận chủ quyền nhà, căn nhà 121/3 Đường Đ1 sử dụng lối đi chính là hẻm 121 Đường Đ1. Nay có tranh chấp về lối đi này đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để những hộ dân sống, sinh hoạt trong hẻm này có lối đi vào nhà.

*Tại bản tự khai ngày 07/8/2018 và ngày 21/8/2019 bà T trình bày:*Bà và chồng bà là ông U1 có mua căn nhà 121/3 Đường Đ1 đầu năm 2018 và đã được cấp Giấy chứng nhận chủ quyền nhà. Căn nhà này chỉ có một lối đi duy nhất là hẻm 121 Đường Đ1. Nay có tranh chấp hẻm 121 Đường Đ1 bà đề nghị Tòa án giải quyết xem xét để những hộ dân sống trong hẻm có lối đi. Đồng thời nếu có tranh chấp giải quyết phải mua lại đường đi thì bà không đồng ý, khi bà mua căn nhà 121/3 Đường Đ1 trong bản vẽ đã có đường đi. Đã có đầy đủ cơ sở pháp lý của Nhà nước.

*Tại bản tự khai ngày 03/4/2018 ông V1 trình bày:* Ông và vợ là bà X1 có mua căn nhà số 121/3A Đường Đ1. Thời gian đầu vợ chồng ông có biết việc tranh chấp về lối đi của con hẻm 121 Đường Đ1 giữa bà A, ông B, bà C, bà E với bà G. Ông không rõ lối đi nội bộ thuộc hẻm 121 Đường Đ1 là thuộc quyền sở hữu của ai, khi mua nhà ông chỉ biết đây là lối đi nội bộ của các hộ trong hẻm. Đây là lối đi chính cho tất cả các hộ sống trong hẻm 121 Đường Đ1, đây là quyền lợi chính đáng của các hộ sinh sống tại đây, không thể tách quyền sở hữu cá nhân của con hẻm cho bất kỳ cá nhân nào khác vì khi đó ảnh hưởng rất lớn đến cuộc sống sinh hoạt của mọi người sống trong hẻm, khi có hỏa hoạn hoặc tai nạn cần sự hỗ trợ cũng gặp nhiều khó khăn. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án

theo pháp luật nhưng xem xét thêm ý kiến của cá nhân ông cùng mọi người sống trong hẻm được thuận lợi trong việc sinh hoạt cũng như quyền lợi chính đáng của họ.

*Tại bản tự khai ngày 28/3/2019 bà X1 trình bày:* Từ năm 2016, bà và chồng bà là ông V1 có mua căn nhà 121/3A Đường Đ1 của ông U2. Cửa chính của căn nhà bà có hướng đi chính trên phần đất tranh chấp. Khi mua nhà thì phía sau nhà có một cửa hậu nhỏ đi ra hẻm để ra đường số 23. Tuy nhiên, con hẻm phía sau nhà của bà nhỏ nên bà không sử dụng mà vợ chồng bà sử dụng cửa chính đi ra trên phần đất đang tranh chấp để đi ra đường công cộng. Sau đó, vợ chồng bà đã bít cửa hậu phía sau nhà. Từ khi bà mua căn nhà này đến nay thì chỉ có một lối đi duy nhất là đi trên phần đất đang tranh chấp để ra Đường Đ1. Nay, bà có ý kiến đây là lối đi chung của các hộ dân từ trước đến nay. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết cho bà có lối đi ra Đường Đ1. Bà không đồng ý bỏ tiền ra để mua lối đi.

*Tại bản tự khai ngày 26/7/2018 ông X2 và bà X3 trình bày:* Ông bà là con của ông Y15 và bà E, cha của ông bà chết vào năm 2009, hiện nay ông bà đang sống với mẹ là bà E. Trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà A, bà E, bà C và ông B với bị đơn là bà G thì ông bà có cùng ý kiến với bà E và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa hôm nay, ông X3 trình bày: Ông hoàn toàn thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà A, ông B, bà E và bà C do bà D đại diện. Đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

*Tại bản tự khai ngày 03/8/2018 bà S trình bày:* Bà là vợ của ông R, bà về sống tại đây vào năm 2007, vợ chồng bà được cha mẹ chồng cho căn nhà ở phía sau để sinh sống. Căn nhà của vợ chồng bà cũng có số nhà 119 Đường Đ1, bà sử dụng con hẻm 121 Đường Đ1 làm lối đi chính, ngoài lối đi này vợ chồng bà không có lối đi nào khác để ra đường Đường Đ1. Nay các nguyên đơn khởi kiện tranh chấp lối đi này thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xem xét cho gia đình bà có lối đi ra.

*Tại bản tự khai ngày 04/4/2017 của ông X6, bà X4 và ông X5 trình bày:* Các ông bà là người thuê căn nhà 121/1 Đường Đ1 của bà G từ năm 2017, từ khi thuê căn nhà 121/1 Đường Đ1 ở thì toàn bộ gia đình ông bà đều đi trên con hẻm 121 Đường Đ1. Ông bà được biết từ xưa đến nay con hẻm này là lối đi chung từ trước năm 1975. Đề nghị Tòa án xét xử công tâm để cho dân có lối đi.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn A là luật sư X9 và tại bản luận cứ của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà A luật sư X10 trình bày ý kiến:* Bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ phần diện tích lối đi là con hẻm 121 Đường Đ1 thuộc quyền sử dụng của phía nguyên đơn vì đây là lối đi nội bộ của tông chi lô B tự chừa là hoàn toàn có cơ sở bởi lẽ: Toàn bộ phần diện tích lối đi này lô B được nhận từ năm 1965 và những người được nhận phần đất lô B đã tự chừa đất làm lối đi cho tông chi của mình. Tại bản án hành chính phúc thẩm số: 47/2006/HCPT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác định hẻm này là đất của gia tộc bà A tự chừa

làm lối đi cho các hộ trong gia tộc của bà A nên buộc Ủy ban nhân dân Quận Q1 phải bồi thường cho bà A phần diện tích đất hẻm bị thu hồi. Năm 1995 bà Y11 (dì của bà A) có đơn xin Ủy ban nhân dân Phường P1, Quận Q1 xây bức tường phân ranh đất giữa lô B và lô C. Bà A đã đứng ra xây bức tường rào cao 1,5 mét giáp ranh với nhà bà I kéo hết chiều dài của con hẻm. Tất cả các giấy thỏa thuận ranh đất của hộ ông B, bà C đều có ghi rõ đường đi là đất nhà và ranh đất là tường riêng. Bị đơn cho rằng hẻm này có từ lâu là lối đi chung của các hộ dân sống trong hẻm nhưng bị đơn không chứng minh mỗi bên đã bỏ ra một phần diện tích đất làm lối đi chung. Việc một số hộ dân trong lô C vẫn sử dụng lối đi này là do tình cảm họ hàng trong gia đình nên nguyên đơn đã cho sử dụng chung. Không thể căn cứ vào việc được đi trên lối đi chung này trong một thời gian mà cho rằng lối đi này là hẻm chung. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 253/2019/DS -ST ngày 20-9-2019 của Tòa án nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

I/.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A, ông B, bà C, bà E (đại diện cho đồng thừa kế của ông Y15).

1. Công nhận toàn bộ phần diện tích đất tổng cộng là: 90,6m$^2$ theo bản đồ hiện trạng vị trí số: 123465/ĐĐBĐ (CS3) ngày 20/12/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/12/2018 nằm giữa hai dãy nhà bên phải từ mặt tiền đường Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1 nhìn vào gồm các nhà số 123;121/2;121/4;121/6 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1 và bên trái từ mặt tiền đường Đường Đ1 nhìn vào gồm các nhà số: 121;121/1;121/3 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1 thuộc bằng khoán 201 X11 có tứ cận như sau: hướng bắc giáp mặt tiền đường Đ1, hướng Đông giáp các nhà số 121; 121/1;121/3 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1; hướng Tây giáp các nhà số 123;121/2;121/4;121/6 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1; hướng nam (phần cuối đất) giáp với hẻm hướng đi ra đường số 23, Phường P1, Quận Q1 là thuộc quyền sử dụng đất của bà A, ông B, bà C, bà E (bà E đại diện cho đồng thừa kế của ông Y15)

2. Buộc bà A, ông B, bà C, bà E (đại diện cho đồng thừa kế của ông Y15) có nghĩa vụ chừa cho bà G, ông N một lối đi vào cửa chính nhà số 121/1 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1. Cụ thể là chừa 19,3m$^2$ (thuộc ô số 2) có chiều rộng giáp mặt tiền đường Đường Đ1 từ điểm 2 nối đến điểm 3 là 1m và chiều dài là 16,7m từ điểm 2 nối đến điểm 26, kéo ngang từ điểm 26 nối đến điểm 27 (1,15m), từ điểm 27 nối đến điểm 6 (1m) và từ điểm 6 đến điểm 7 (0,10m) theo bản đồ hiện trạng vị trí số: 123465/ĐĐBĐ (CS3) do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/12/2018.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông B, bà C, bà E, ông X3 (bà E, ông X3 là đại diện thừa kế của ông Y15) đồng ý để cho cá nhân bà A được toàn quyền nhận giá trị phần đất lối đi có diện tích 19,3m$^2$ với số tiền là 1.059.087.500 đồng

(Một tỷ không trăm năm mươi chín triệu không trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) của bà G, ông N đền bù.

4. Buộc bà G, ông N có nghĩa vụ liên đới thanh toán lại giá trị phần đất lối đi có diện tích 19,3m$^2$ với số tiền là 1.059.087.500 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi chín triệu không trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) cho bà A.

Thời hạn thanh toán là ngay sau khi bà A, ông B, bà C, bà E (đại diện đồng thừa kế của ông Y15) giao phần đất lối đi có diện tích 19,3m$^2$ như đã nêu tại Điều 2 của Quyết định cho bà G và ông N.

5. Sau khi bà G và ông N thanh toán xong giá trị phần đất lối đi có diện tích là 19,3m$^2$ cho bà A thì toàn bộ phần diện tích của lối đi có diện tích là 19,3m$^2$ (thuộc ô số 2) thuộc trọn quyền sử dụng riêng của nhà 121/1 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1 do bà G và ông N là chủ sở hữu.

Trường hợp bà A, ông B, bà C, bà E (đại diện đồng thừa kế của ông Y15) đã giao phần đất làm lối đi nêu trên cho bà G, ông N nếu bà G và ông N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên thì kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu thi hành án thì bà G, ông N còn phải trả cho bà A, khoản tiền lãi trên số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Các chi phí về việc xây lại đường ranh giới đất, phần lối đi (tường xây gạch hoặc hàng rào) và các chi phí khác theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự do bà A, ông B, bà C, bà E (đại diện cho đồng thừa kế của ông Y15) chịu.

Khi các bên tiến hành việc xây dựng đường ranh giới đất phải có sự chứng kiến của cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7. Bà A, ông B, bà C, bà E (đại diện cho đồng thừa kế của ông Y15) được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã trừ ra phần diện tích lối đi cho nhà số 121/1 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1 là 19,3m$^2$ theo bản đồ hiện trạng vị trí số: 123465/ĐĐBĐ (CS3) ngày 20/12/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/12/2018 theo quy định của pháp luật đất đai.

8.Đối với các công trình thoát nước của các nhà số 121;121/1;121/3;121/3A;123;121/2;121/4;121/6 đường Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1 các hộ vẫn tiếp tục sử dụng theo hiện trạng cũ. Khi một trong các hộ nêu trên có nhu cầu thay đổi hiện trạng phần đất thuộc quyền sử dụng của mình thì hộ đó có nghĩa vụ báo với cơ quan cấp nước có thẩm quyền và với hộ có đường ống cấp thoát nước bị ảnh hưởng trực tiếp để làm thủ tục di dời đường ống nước của các hộ có liên quan. Chỉ được thực hiện thay đổi hiện trạng khi đã thực hiện đầy đủ các biện pháp đảm bảo an toàn cho các công trình cấp nước liên quan.

9. Nhà số 121/3 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, nhà số 121/3A Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1 và ông R, bà S là người đang sử dụng phần nhà phía

sau của nhà số 119 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1 không được quyền sử dụng phần đất lối đi thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn đã được công nhận tại Điều 1 của Quyết định này.

II/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông B về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 7,7m$^2$ theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/3/2017.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà C về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 9m$^2$ theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/3/2017.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà E về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 31m$^2$ theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/3/2017.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 42m$^2$ theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/3/2017.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/10/2019, bị đơn bà G kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 253/2019/DS -ST ngày 20-9-2019 của Tòa án nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 03/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 253/2019/DS -ST ngày 20-9-2019 của Tòa án nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

Bị đơn bà G vẫn giữ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm với những lý do:

Về tố tụng:

-Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông V7, ông V8, ông V9, bà V10, ông V11, ông V12, bà V13, bà V14 và ông V15; các con của bà Y12 và các con của bà Y14 (bà G không biết họ và tên các con của bà Y12 và bà Y14) vào tham gia tố tụng, vì phần đất tranh chấp liên quan đến chi tộc ông Y3 và chi tộc bà Y8.

- Ông V15, ông V7, ông V8, ông V9 và ông V10 ở nước ngoài nên vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà và ông N thanh toán lại giá trị phần đất lối đi có diện tích 19,3m$^2$ với số tiền là 1.059.087.500 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi chín triệu không trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) cho bà A là không đúng. Vì diện tích đất tranh chấp (hẻm 121 Đường Đ1) dùng làm lối đi chung cho cả lô B và lô C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N vẫn giữ yêu cầu kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xác định diện tích đất 19,3m$^2$ là lối đi chung cho cả lô B và lô C.

Nguyên đơn bà A, ông B, bà D đại diện theo ủy quyền bà C; bà E không đồng ý yêu cầu kháng cáo của những người kháng cáo; yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông U1 và bà T đề nghị Tòa xem xét để những hộ dân sống và sinh hoạt trong hẻm này có lối đi vào nhà.

2. Ông X3 có cùng lời trình bày của bà A và bà E yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Bà X7 và bà X8 đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

Ông H đại diện theo ủy quyền bà G (là bị đơn), ông N, ông R và bà S; bà I, ông K, ông L, bà M, bà V3, ông V1, bà X1, bà X2, bà X3, ông X4 và ông X6 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu - đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của phát luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa, bị đơn G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N không xuất trình được chứng cứ gì để chứng minh cho việc kháng cáo của bà G và ông N nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## 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 tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H đại diện theo ủy quyền của bà G, ông N, ông R và bà S có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do ông bận công việc đột xuất nên không thể tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử, xét thấy lý do xin hoãn phiên tòa của ông H do bận công việc đột xuất không phải là lý do bất khả kháng nên không chấp nhận đơn xin hoãn phiên tòa của ông H.

[2] Tại phiên tòa bà G và ông N đều yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt của ông Tú.

[3] Xét, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai ông H đại diện theo ủy quyền của bà G, ông N, ông R và bà S; bà I, ông K, ông L, bà M, bà V3, ông V1, bà X1, bà X2, bà X3, ông X4 và ông X5 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt của những người nêu trên.

[4] Về kháng cáo của bị đơn bà G yêu cầu đưa ông V7, ông V8, ông V9, bà V10, ông V11, ông V12, bà V13, bà V14 và ông V15; các con của bà Y12 và các con của bà Y14 (bà G không biết họ và tên các con của bà Y12 và bà Y14) vào tham gia tố tụng.

[4.1] Xét thấy, đất do bà Y13 (mẹ bà A thừa kế của cha, mẹ từ năm 1965). Năm 1972 bà Y13 đã cho bà A toàn bộ diện tích đất. Bà A đã cất nhà ở từ năm 1972 và sử dụng ổn định đến nay, các anh em không tranh chấp. Năm 2005 bà Y13 chết, như vậy đất tranh chấp không phải là di sản của bà Y13, vì bà Y13 đã cho bà A năm 1972 (khi còn sống). Ông V7, ông V8, ông V9, bà V10, ông V11, ông V12 là những người thừa kế của bà Y13 đều có đơn xác nhận phần đất do bà A tranh chấp với bà G đã được bà Y13 cho bà A từ năm 1972. Bà A đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1972 đến nay, các ông V7, ông V8, ông V9, bà V10, ông V11, ông V12 đều cam kết không tranh chấp. Như vậy, việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông V7, ông V8, ông V9, bà V10, ông V11, ông V12, nên cấp sơ thẩm không đưa ông V7, ông V8, ông V9, bà V10, ông V11, ông V12 vào tham gia tố tụng là có cơ sở.

[4.2] Xét, đất do ông Y10 (là ba bà C, bà V9, bà V10, ông B, bà Y11 (chết năm 2007) và bà Y12 (chết tháng 02/2019), bà Y12 có 01 con là ông V15). Ngày 31/12/2019 và ngày 09/01/2020 bà V13, bà V14 và ông V15 là những người thừa kế của ông Y10 và bà Y12 đều có đơn xác nhận phần đất do bà A tranh chấp với bà G đã cho bà C và ông B nên không liên quan; bà V13, bà V14 và ông V15 đều cam kết không tranh chấp. Như vậy, việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của bà V13, bà V14 và ông V15 nên không cần thiết đưa bà V13, bà V14 và ông V15 vào tham gia tố tụng.

[4.3] Ngày 21/3/2016 bà Y12 đã đồng ý cho toàn bộ phần đất của bà Y12 cho bà Y13. Như vậy, việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của các con bà Y12 nên cấp sơ thẩm không đưa các con của bà Y12 vào tham gia tố tụng là có cơ sở.

[4.4] Ngày 22/3/2016 bà Y14 làm giấy tái xác nhận đồng ý cho toàn bộ phần đất của bà Y14 cho bà Y11. Như vậy, việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của các con bà Y14 nên cấp sơ thẩm không đưa các con của bà Y14 vào tham gia tố tụng là có cơ sở.

[4.5] Như đã nhận định nêu trên nên yêu cầu kháng cáo phần này của bà G là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm do ông V15, ông V7, ông V8, ông V9 và ông V10 ở nước ngoài nên vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Xét như đã nhận định nêu trên, thì ông V15, ông V7, ông V8, ông V9 và ông V10 không phải là đương sự trong vụ án nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh nên kháng cáo phần này của bà G là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Về kháng cáo vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Căn cứ Giấy ủy quyền ngày 02/4/2014 tại Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà G ủy quyền cho ông X12 có nội dung như sau:“ Được nhân danh tôi thực hiện công việc sau đây: Liên hệ với Ủy ban nhân dân Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, cơ quan có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân có liên quan để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận cho phần diện tích đường hẻm 121 Đường Đ1, căn cứ theo Thư mời họp số:13/TM - UBND về việc giải quyết tranh chấp đất đai ngày 28/3/2014 của Ủy ban nhân dân Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

[9] Căn cứ Giấy ủy quyền nêu trên, nên ngày 03/4/2014 và ngày 11/4/2014 ông X12 đại diện bà G tham gia hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ Biên bản hòa giải ngày 03/4/2014 và biên bản hòa giải ngày 11/4/2014 của Ủy ban nhân dân Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh thì có đủ cơ sở xác định việc tranh chấp quyền sử dụng đất 90,6m$^2$ tại đường Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà A và bà G đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 135 Luật đất đai năm 2003 nên việc kháng cáo của bà G là không có cơ sở chấp nhận.

[10] Về kháng cáo Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà G và ông N thanh toán lại giá trị phần đất lối đi có diện tích 19,3m$^2$ với số tiền là 1.059.087.500 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi chín triệu không trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) cho bà A là không đúng. Vì diện tích đất tranh chấp (hẻm 121 Đường Đ1) dùng làm lối đi chung cho cả lô B và lô C.

[11] Xét nguyên đơn, bị đơn tranh chấp phần diện tích làm lối đi nằm giữa hai dãy nhà số 123, 121/2, 121/4, 121/6 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà số 121, 121/1, 121/3 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh (còn gọi là hẻm 121 Đường Đ1).

[12] Tại phiên tòa Nguyên đơn cho rằng toàn bộ phần đất lối đi này là phần đất thuộc lô B, bằng khoán 201 X11 đã được gia tộc phân chia vào năm 1965, sau đó những người được nhận phần đất lô B đã tự chừa đất để làm lối đi cho những người trong tông chi của mình nên toàn bộ phần diện tích đất lối đi này thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn là những người được nhận thừa hưởng phần đất lô B; Ngược lại bị đơn cho rằng toàn bộ con hẻm 121 Đường Đ1 (phần lối đi đang tranh chấp) có nguồn gốc đất của gia tộc và toàn bộ diện tích đất của lối đi này không nằm trong phần đất của lô B và lô C được phân chia vào năm 1965 mà đây là phần diện tích đất dùng làm lối đi chung cho cả lô B và lô C. Hội đồng xét xử, xét thấy nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận toàn bộ phần diện tích đất lô B gồm các nhà số 123, 121/2, 121/4, 121/6 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh và lô C gồm các nhà số 117, 119, 121, 121/1, 121/3 và 121/3A Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là đất của gia tộc do ông Y1 đứng bộ thuộc bằng khoán 201 X11. Năm 1965 gia tộc đã phân chia toàn bộ phần diện tích thuộc bằng khoán 201 của ông Y1 để lại cho các tông chi theo biên bản phân chiết lập ngày 26/8/1965 do Giám định Trắc địa sư Sài Gòn lập và bản đồ phân chiết được lập ngày 28/8/1965 do Tổng giám đốc điền địa xác nhận. Theo đó phần đất lô B được phân chia cho ông Y3; Còn phần đất lô C được phân chia cho bà Y8 thì có cơ sở để xác định toàn bộ phần đất lô B và lô C gồm các nhà số 123, 121/2, 121/4, 121/6 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh và các nhà số 117, 119, 121, 121/1, 121/3 và 121/3A Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh và cả lối đi nằm giữa hai dãy nhà 123, 121/2, 121/4, 121/6 Đường Đ1 và nhà số 121, 121/1, 121/3 Đường Đ1 mà các bên đang tranh chấp là đất của ông Y1 thuộc bằng khoán 201 X11.

[13] Căn cứ biên bản phân chiết và bản đồ phân chiết thể hiện vào năm 1965 khi phân chia đất đã cắm 13 trụ ranh bằng xi măng tại 13 điểm góc ranh. Trên bản đồ phân chiết thể hiện lô B có chu vi bằng các điểm: a -b- l -k-a và lô C có chu vi bằng các điểm: b-c-m-l-b. Như vậy, trên bản đồ phân chiết đã thể hiện ranh đất của các lô A, B, C, D tiếp giáp nối liền với nhau và giữa lô B và lô C sau khi được phân chia hoàn toàn không thể hiện giữa lô B và lô C có lối đi chung. Đồng thời tại mục 3 của phần phê duyệt của bản đồ phân chiết thể hiện nội dung: "*Các lô bên trong chỉ được bán hoặc cho mướn để xây cất sau khi thông hành địa dịch được thực hiện*". Như vậy, khi phân chia đất thành các lô A, B, C, D, E, F, G thì hoàn toàn không có chừa lối đi cho các lô bên trong, trên bản đồ phân chiết thể hiện các lô bên trong ở đây chính là lô B và lô C. Do không có lối đi nên khi phân chia đã đưa ra điều kiện là các lô bên trong này chỉ được bán hoặc cho mướn để xây cất sau khi thông hành địa dịch được thực hiện. Vì vậy, phía nguyên đơn bà A, ông B, bà C và bà E trình bày là sau khi nhận đất thì các chi trong gia tộc sẽ tự phân chia với nhau và phải tự chừa lối đi thuộc phần đất mà tông chi của mình đã được nhận là có cơ sở; Đồng thời căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2015 thì bà G và bà I cho rằng:" *phần đất hẻm mà các nguyên đơn tranh chấp về quyền sử dụng đất từ tường nhà 121-123 chạy dài xuống dưới nhà của bà E và bà X13 là nhà 121/3 và nhà 121/6 thì quyền sử dụng đất là của các nguyên đơn..".* Mặt khác căn cứ đơn xin

phép xây tường rào theo ranh đất ngày 07/6/1995 của bà Y11 thì bà Y11 xin phép Ủy ban nhân dân Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: " *Nguyên tôi là chủ sử dụng phần đất theo bản đồ phân chiết số 201B nằm trong bằng khoán của chế độ cũ số 201... nay cho phép tôi được xây tường rào theo ranh đất giáp ranh giữa lô 201B và lô 201C với kích thước dài 43 mét, cao 1,8 mét...*" và đã được Ủy ban nhân dân Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận. Sau khi được Ủy ban nhân dân Phường P1 chấp nhận thì năm 1995 bà A thay mặt bà Y11 xây dựng bức tường rào bằng gạch xác định ranh đất giữa lô B và lô C. Bức tường được xây dựng sát nhà 121 Đường Đ1 và sát tường nhà 121/1 (nhà bà G) kéo dài cho đến hết nhà 121/3 Đường Đ1 và hiện nay bức tường phân ranh đất này vẫn còn nhưng phía bà G cũng không có ý kiến gì.

[14] Mặt khác căn cứ các Giấy thỏa thuận xác định ranh giới nhà, đất của nhà số 82A (số mới 121) Đường Đ1 do bà I là chủ sử dụng nhà, đất lập ngày 25/7/1999 đã xác định ranh bên hông nhà 82A Đường Đ1 tiếp giáp là hẻm nội bộ lô B, bằng khoán 201, chủ sử dụng nhà, đất tiếp giáp là bà A và tại phần sơ đồ nhà đất bà I đã xác nhận phần nhà, đất của bà tiếp giáp với hẻm (ranh) là lối đi của lô đất 201B; Tại giấy thỏa thuận xác định ranh giới nhà, đất của nhà kế số 82A (số mới 121/1) Đường Đ1 do bà X7 là chủ sử dụng nhà, đất lập ngày 25/7/1999 xác định ranh bên hông tiếp giáp nhà 78A (số mới 121/2) Đường Đ1 là vách tường riêng (giáp ranh); Tại giấy thỏa thuận xác định ranh giới nhà, đất của nhà số 78A (số mới 121/2) Đường Đ1 do ông B là chủ sử dụng nhà, đất lập ngày 27/7/1999 đã được bà G xác nhận phía trước tiếp giáp nhà 82A (số mới 121/1) Đường Đ1 của bà G, ranh đất tiếp giáp là tường riêng và mặt sau của giấy thỏa thuận tại phần sơ đồ nhà đất đã thể hiện ranh đất tiếp giáp với nhà bà G là bức tường riêng và đường đi là đất nhà; Tại giấy thỏa thuận xác định ranh giới nhà, đất của nhà số 78A (số mới 121/4) Đường Đ1 do bà C là chủ sử dụng nhà, đất lập ngày 26/7/1999 đã được bà G xác nhận phía trước tiếp giáp nhà 82A Đường Đ1 của bà G và ranh đất tiếp giáp là tường rào và mặt sau của giấy thỏa thuận tại phần sơ đồ nhà đất đã thể hiện ranh đất tiếp giáp với nhà bà G là tường rào riêng và lối đi (đất nhà); Tại giấy thỏa thuận xác định ranh giới nhà, đất của nhà số 83 (số mới 121/6) Đường Đ1 do bà Y11 là chủ sử dụng nhà, đất lập ngày 27/7/1999 cũng thể hiện phía trước tiếp giáp nhà số 82 (số mới 121/3) Đường Đ1 của bà Đinh Kim Loan, ranh đất tiếp giáp là vách nhà 82 là tường riêng ranh đất và mặt sau của giấy thỏa thuận tại phần sơ đồ nhà đất đã thể hiện hẻm này thuộc phần đất lô B.BK 201. Như vậy, khi các chủ sử dụng đất ký thỏa thuận xác định ranh nhà đất thì lúc này bức tường rào được xây bằng gạch phân ranh giữa lô B và lô C đã được xây dựng và các bên đều thừa nhận đây là bức tường riêng của những người được nhận phần đất lô B xây dựng lên để phân ranh đất.

[15] Ngoài ra, vào năm 2002 khi thực hiện chủ trương mở rộng nâng cấp đường Đường Đ1 thì một phần nhà của bà A bị thu hồi giải tỏa để mở rộng đường Đường Đ1 trong đó có giải tỏa luôn một phần diện tích đất con hẻm 121 Đường Đ1. Do Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh không đồng ý bồi thường cho bà A phần diện tích con hẻm bị giải tỏa với lý do theo bản đồ

địa chính từ năm 1988 thì phần đất này đã có con hẻm nhỏ. Tuy nhiên, tại bản án hành chính sơ thẩm số:05/2006/HCST ngày 05/7/2006 của Tòa án nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh và bản án hành chính phúc thẩm số: 47/2006/HCPT ngày 16/11/2006 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh buộc Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh bồi thường cho bà A 16,34m$^2$ đất hẻm. Ngày 13/6/2006 bà A làm tờ tường trình có xác nhận của bà I: "T*ôi là cháu ngoại của bà Y8 thuộc lô C bằng khoán 201 do ông Y1 đứng bộ, nay tôi xác nhận: Phần đất trống giáp với nhà đất của tôi là đất của bà A do tông chi của bà A tự thỏa thuận mỗi hộ chừa một phần diện tích đất để làm lối đi nội bộ của gia đình. Do đó tôi xác định phần đất làm lối đi nội bộ thuộc đất của bà A không phải lối đi công cộng"*. Hội đồng xét xử xét thấy, khi Nhà nước mở rộng đường Đường Đ1 có giải tỏa một phần diện tích đất hẻm 121 Đường Đ1 thì bà G, bà I và những người được nhận phần đất lô C không ai có khiếu nại về việc phải bồi thường phần đất hẻm này. Nếu bị đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất hẻm này là đất chung của lô B và lô C thì khi Nhà nước giải tỏa làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của những người trong gia tộc thì những người được nhận phần đất lô C phải có ý kiến về vấn đề này. Tuy nhiên, chỉ có bà A khởi kiện để yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh bồi thường cho bà phần diện tích đất hẻm bị thu hồi và khi cá nhân bà A được nhận phần bồi thường đất hẻm là 16,34m$^2$ thì không có bất kỳ người nào nhận phần đất lô C phản đối hay tranh chấp đối với số tiền mà bà A được nhận bồi thường.

[16] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định toàn bộ phần diện tích đất hiện đang sử dụng làm lối đi nằm giữa hai dãy nhà gồm dãy nhà số 121; 121/1; 121/3 và dãy nhà số 123; 121/2; 121/4; 121/6 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc phần đất lô B, bằng khoán 201 mà ông Y3 được nhận vào năm 1965 và hiện nay các con cháu của ông Y3 đang quản lý, sử dụng thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn bà A, ông B, bà C và bà E (đại diện cho đồng thừa kế của ông Y15) nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà A, ông B, bà C và bà E là có căn cứ.

[17] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2016 (Bút lục 280 - 281) thì nhà số 121/1 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh của bà G và ông N có một cửa chính đi trên phần đất tranh chấp ngoài ra còn có một cửa hậu đi ở phía sau nhà cũng đi ra trên phần đất đang tranh chấp.

Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 quy định quyền về lối đi qua " *Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.*

*Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.*

*Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".*

[18] Xét, nhà số 121/1 Đường Đ1 của bà G và ông N có một cửa chính và một cửa hậu. Tuy nhiên, để ra được đường công cộng thì không có lối đi nào khác là phải đi qua phần đất thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn.
Do đó cấp sơ thẩm buộc các nguyên đơn có nghĩa vụ chừa cho bà G và ông N một lối đi có chiều ngang 1m với tổng diện tích lối đi là 19,3$m^2$. Đồng thời buộc bà G và ông N có nghĩa vụ liên đới thanh toán lại giá trị phần đất 19,3 $m^2$ theo gía mà Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Sao Việt đã định là 54.875.000đ/$m^2$, tổng cộng bà G và ông N phải trả cho bà A là 1.059.087.500 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi chín triệu không trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) là phù hợp với quy định của pháp luật nên việc kháng cáo của bà G là không có cơ sở chấp nhận.

[19] Về kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông và bà G thanh toán lại giá trị phần đất lối đi có diện tích 19,3$m^2$ với số tiền 1.059.087.500 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi chín triệu không trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) cho bà A là không đúng. Vì diện tích đất nêu trên là lối đi chung của lô B và lô C.

[20] Như đã nhận định trên nên với yêu cầu kháng cáo phần này của ông N là không có cơ sở chấp nhận.

[21] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà G và ông N không có cơ sở chấp nhận như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[22] Các nội dung khác các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên.

[23] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà G và ông N nên bà X7 và ông N phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, 293 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 254, Điều 357, 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 100 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Điều 29 của 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 của Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà G và ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A, ông B, bà C và bà E (đại diện cho đồng thừa kế của ông Y15).

1. Công nhận toàn bộ phần diện tích đất tổng cộng là 90,6m$^2$ theo bản đồ hiện trạng vị trí số: 123465/ĐĐBĐ (CS3) ngày 20/12/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/12/2018 nằm giữa hai dãy nhà bên phải từ mặt tiền đường Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh nhìn vào gồm các nhà số 123; 121/2; 121/4; 121/6 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh và bên trái từ mặt tiền đường Đường Đ1 nhìn vào gồm các nhà số: 121; 121/1; 121/3 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc bằng khoán 201 X11 có tứ cận như sau: Hướng bắc giáp mặt tiền đường Đ1, hướng Đông giáp các nhà số 121; 121/1; 121/3 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh; hướng Tây giáp các nhà số 123; 121/2; 121/4; 121/6 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh; hướng nam (phần cuối đất) giáp với hẻm hướng đi ra đường số 23, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng đất của bà A, ông B, bà C và bà E (bà E đại diện cho đồng thừa kế của ông Y15).

2. Buộc bà A, ông B, bà C và bà E (đại diện cho đồng thừa kế của ông Y15) có nghĩa vụ chừa cho bà G và ông N một lối đi vào cửa chính nhà số 121/1 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể là chừa 19,3m$^2$ (thuộc ô số 2) có chiều rộng giáp mặt tiền đường Đường Đ1 từ điểm 2 nối đến điểm 3 là 1m và chiều dài là 16,7m từ điểm 2 nối đến điểm 26, kéo ngang từ điểm 26 nối đến điểm 27 (1,15m), từ điểm 27 nối đến điểm 6 (1m) và từ điểm 6 đến điểm 7 (0,10m) theo bản đồ hiện trạng vị trí số: 123465/ĐĐBĐ (CS3) do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/12/2018.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông B, bà C, bà E và ông X3 (bà E, ông X3 là đại diện thừa kế của ông Y15) đồng ý để cho cá nhân bà A được toàn quyền nhận giá trị phần đất lối đi có diện tích 19,3m$^2$ với số tiền là 1.059.087.500 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi chín triệu không trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) của bà G và ông N đền bù.

4. Buộc bà G và ông N có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị phần đất lối đi có diện tích 19,3m$^2$ với số tiền là 1.059.087.500 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi chín triệu không trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) cho bà A.

Thời hạn thanh toán là ngay sau khi bà A, ông B, bà E và bà C (đại diện đồng thừa kế của ông Y15) giao phần đất lối đi có diện tích 19,3m$^2$ như đã nêu tại Điều 2 của Quyết định cho bà G và ông N.

5. Sau khi bà G và ông N thanh toán xong giá trị phần đất lối đi có diện tích là 19,3m$^2$ cho bà A thì toàn bộ phần diện tích của lối đi có diện tích là 19,3m$^2$

(thuộc ô số 2) thuộc trọn quyền sử dụng riêng của nhà 121/1 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh do bà G và ông N là chủ sở hữu.

Trường hợp bà A, ông B, bà E và bà C (đại diện đồng thừa kế của ông Y15) đã giao phần đất làm lối đi nêu trên cho bà G và ông N nếu bà G và ông N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên thì kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu thi hành án thì bà G và ông N còn phải trả cho bà A khoản tiền lãi trên số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Các chi phí về việc xây lại đường ranh giới đất, phần lối đi (tường xây gạch hoặc hàng rào) và các chi phí khác theo quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự do bà A, ông B, bà C và bà E (đại diện cho đồng thừa kế của ông Y15) chịu.

Khi các bên tiến hành việc xây dựng đường ranh giới đất phải có sự chứng kiến của cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7. Bà A, ông B, bà C và bà E (đại diện cho đồng thừa kế của ông Y15) được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã trừ ra phần diện tích lối đi cho nhà số 121/1 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh là 19,3m$^2$ theo bản đồ hiện trạng vị trí số: 123465/ĐĐBĐ (CS3) ngày 20/12/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/12/2018 theo quy định của pháp luật đất đai.

8. Đối với các công trình thoát nước của các nhà số 121; 121/1; 121/3; 121/3A; 123; 121/2; 121/4; 121/6 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh các hộ vẫn tiếp tục sử dụng theo hiện trạng cũ. Khi một trong các hộ nêu trên có nhu cầu thay đổi hiện trạng phần đất thuộc quyền sử dụng của mình thì hộ đó có nghĩa vụ báo với cơ quan cấp nước có thẩm quyền và với hộ có đường ống cấp thoát nước bị ảnh hưởng trực tiếp để làm thủ tục di dời đường ống nước của các hộ có liên quan. Chỉ được thực hiện thay đổi hiện trạng khi đã thực hiện đầy đủ các biện pháp đảm bảo an toàn cho các công trình cấp nước liên quan.

9. Nhà số 121/3 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, nhà số 121/3A Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh và ông R, bà S là người đang sử dụng phần nhà phía sau của nhà số 119 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh không được quyền sử dụng phần đất lối đi thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn đã được công nhận tại Điều 1 của Quyết định này.

II. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông B về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 7,7m$^2$ theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/3/2017.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà C về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 9m$^2$ theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/3/2017.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà E về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 31m$^2$ theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/3/2017.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 42m$^2$ theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/3/2017.

III. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

-Bà G phải nộp 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

- Bà A, ông B, bà C và bà E không phải nộp án phí, trả lại cho bà A, ông B, bà C và bà E số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 06418 ngày 03/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trả lại cho bà A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004416 ngày 20/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trả lại cho bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) do bà D đại diện nộp theo biên lai thu số 0004418 ngày 20/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trả lại cho ông B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004427 ngày 21/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trả lại cho bà E số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004417 ngày 20/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà G chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà G đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: AA/2018/0011611 ngày 02/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông N chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông N đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số:AA/2018/0011622 ngày 03/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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 và 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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 Q1;
- Chi cục THADS Quận Q1;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Thu**