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: **497**/2024/DS-ST
Ngày: 07-8-2024
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung)"

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: Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Nhanh.

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lành, Thư ký Tòa án – Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 7 và ngày 07 tháng 8 năm 2024, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung)", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3496/2024/QĐST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 giữa:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Suốt, sinh năm 1959. Địa chỉ thường trú: 311 ấp Chiến Lược, Khu phố 2, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ cư trú: 84 Lô Tư, Khu phố 2, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Tín, sinh năm 1982. Địa chỉ thường trú: Phú Phong, An Chấn, Tuy An, Phú Yên. Địa chỉ liên lạc: 229/40/2/16 Tây Thạnh, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo uỷ quyền – Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2020)

Bị đơn: Bà Lộ Thị Cẩm Vân, sinh năm 1987. Địa chỉ: 82 Lô Tư, Khu phố 2, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Trịnh Quốc Long, sinh năm 1993; Địa chỉ thường trú: 65/4 Đường số 2, Khu phố 1, phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 104 Phùng Văn Cung,

Phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và/hoặc ông Lê Thành Đạt, sinh năm 1994; Địa chỉ thường trú: Ấp 7, xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; Địa chỉ liên lạc: Lầu 3 – Cao Ốc BMC, 422 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo uỷ quyền – Văn bản ủy quyền ngày 14/4/2021)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lộ Thị Phước, sinh năm 1952. Địa chỉ: 82 Lô Tư, Khu phố 2, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Lộ Thị Phước: Ông Lê Thành Đạt (Là người đại diện theo uỷ quyền – Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2024).

- Ông Tứ Hiếu Hiền, sinh năm 1982;

- Trẻ Tứ Bảo Trân, sinh năm 2012;

- Trẻ Tứ Bảo Anh, sinh năm 2018.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Bảo Trân, Bảo Anh là ông Tứ Hiếu Hiền và bà Lộ Thị Cẩm Vân (cha mẹ).

Cùng địa chỉ: 82 Lô Tư, Khu phố 2, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Tín, ông Long, bà Vân, ông Hiền có mặt; Ông Đạt có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị Suốt có ông Nguyễn Văn Tín là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Suốt là con duy nhất của liệt sỹ Võ Văn Cao (hy sinh năm 1967) và bà Nguyễn Thị Sáng. Nhà và quyền sử dụng đất tại số 84 Lô Tư, Khu phố 2, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà đất 84 Lô Tư) do bà Suốt đứng tên chủ quyền. Nguồn gốc quyền sử dụng đất từ số 70 đến số 84 Lô Tư, Khu phố 2, phường Bình Hưng Hòa A (hiện nay) do ông Nguyễn Văn Hướng (cha bà Nguyễn Thị Sáng) tạo lập vào những năm 1960. Đến năm 1963, theo chính sách dồn dân lập ấp, Việt Nam Cộng Hòa tịch thu đất của gia đình bà Võ Thị Suốt đem chia cho các hộ dân trong đó có gia đình bà Nguyễn Thị Chính và ông Lộ Văn Điều (cha mẹ của bà Lộ Thị Phước, bà Lộ Thị Kiều và ông Lộ Văn Nhiêu), mỗi lô đất với 15m chiều ngang x 25 m chiều dài, cuối mỗi lô đất có đường hẻm rộng 6m, cứ 05 lô thì có một đường đất. Sau năm 1975, khi chiến tranh kết thúc, một số hộ dân quay về quê sinh sống thì trả lại đất cho gia đình bà Suốt, những hộ còn lại thì tiếp tục sinh sống trên đất chính quyền Việt Nam Cộng Hòa cấp cho đến ngày nay.

- Về nhà đất tại số 84 Lô Tư hiện nay như trình bày ở trên, nhà đất do ông ngoại bà Suốt để lại. Đến năm 1997, gia đình đập bỏ nhà cũ và xây dựng nhà tường. Năm 2004, nhà nước tiến hành đo vẽ và hợp thức hóa đại trà. Do không hiểu biết quy định pháp luật đất đai, bà Suốt vẫn nghĩ nhà đất của mình đến đâu

thì đo vẽ đến đó, còn phần lối đi chung được sử dụng chung nên không được thể hiện vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng của mỗi hộ. Ngày 19/7/2004, bà Sáng - mẹ bà Suốt được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 931/2004. Ngày 05/12/2008, bà Sáng làm Hợp đồng số 042528/HĐ – TCN tặng cho bà Suốt quyền sử dụng đất, nhà và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất 84 Lô Tư. Ngày 27/3/2009, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp cho bà Phước Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nhà ở và quyền sử dụng đất ở có đặc điểm là nhà đất số 84 Lô Tư thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 24 – TL 2005, diện tích 588,8m², số vào sổ cấp GCN: H00308/2009/Bình Hưng Hòa A. Ngày 15/4/2020, thửa đất số 09 được tách thành 02 thửa: Thửa thứ nhất là thửa đất số 304, tờ bản đồ số 24, có diện tích 423,3 m² số 84 Lô Tư, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất số CT 098721 ngày 15/4/2020; Thửa thứ hai là thửa đất 305, có diện tích 133,8m một phần nhà số 84 Lô Tư, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất số CT 098732 ngày 15/4/2020.

- Về nhà đất tại số 82 Lô Tư, Khu phố 2, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân (sau đây gọi tắt là nhà đất 82 Lô Tư) hiện nay: Năm 1963, chính quyền Việt Nam Cộng Hòa cấp cho vợ chồng ông Lộ Văn Điều và bà Nguyễn Thị Chính 01 lô đất với diện tích 15m ngang x 33,3 m chiều dài, vợ chồng ông Điều xây dựng nhà và sinh sống trên phần đất trên. Năm 2016, sau khi vợ chồng ông Điều qua đời, các con của ông Điều, bà Chính là ông Lộ Văn Nhiều, bà Lộ Thị Kiều, bà Lộ Thị Phước tách thửa đất của cha mẹ để lại làm 02 lô đất. Lô 01 là nhà đất số 82 Lô Tư (11m ngang x 25m chiều dài) gắn liền với căn nhà do bà Chính, ông Điều xây trước đây để cho bà Phước sinh sống; Lô 02 ông Nhiều, bà Kiều, bà Phước xây nhà kho với 7m ngang x 25m chiều dài (nay là nhà kho số 82A Lô Tư) và chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Thắng (giáp ranh với nhà và quyền sử đất số 80 Lô Tư của ông Trịnh Thành Trung). Như vậy, tổng diện tích đất của hộ bà Phước trước khi chuyển nhượng là 18m ngang x 25m chiều dài (lớn hơn diện tích chính quyền chế độ cũ cấp là 3m rộng x 25m chiều ngang). Đến năm 2020, bà Phước chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất tại số 82 Lô Tư cho cháu là bà Lộ Thị Cẩm Vân (con gái ông Nhiều).

- Về lối đi chung và tranh chấp: Năm 1997, khi gia đình bà Suốt xây nhà (nay là 84 Lô Tư) thì bà Chính đề nghị bà Sáng mỗi bên chừa lại 1,5m ngang x 25m dài làm lối đi chung để thuận tiện cho việc sửa chữa nhà, tưới tiêu cây trồng, vận chuyển gia súc. Khi xây nhà, gia đình bà có chừa cửa đi qua, gắn máy lạnh, xây ban công dư ra 0,5m trên lối đi chung. Trong khoảng thời gian này, hai gia đình chung sống hòa thuận, không xảy ra tranh chấp nào. Đến năm 2008, khi bà Phước xây kiot giáp mặt đường Lô Tư, nằm trên phần đất của lối đi chung. Gia đình bà Suốt phản đối và thưa kiện ra Ban điều hành khu phố 2 nên bà Phước chủ động sang nhà bà Suốt cam kết bằng văn bản, với nội dung không xây dựng bất cứ công trình gì trên phần đất của lối đi chung mà hai gia đình đã thỏa thuận trước đây. Đồng thời, bà Phước đề nghị gia đình bà cán xi măng trên phần đất của lối đi chung này. Bên cạnh đó, sau chiến tranh kết thúc, gia đình bà

8 Bánh trở về quê sinh sống có trả lại nhà đất cho gia đình bà Suốt. Gia đình ông Nhiều và gia đình bà Suốt có quan hệ bà con, thấy gia đình ông Nhiều không có chỗ ở nên gia đình bà cho ở trên phần đất mà 8 Bánh trả lại trước đây. Năm 2020, bà Vân (con ông Nhiều) chuyển nhượng nhà đất mà gia đình bà Suốt cho, đồng thời nhận chuyển nhượng nhà đất tại số 82 Lô Tư từ bà Lộ Thị Phước. Bà Vân tiến hành xây dựng nhà trọ và nhà ở theo giấy phép xây dựng số 935/GPXD – UBND được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 05/03/2020. Khi xây cất trên lối đi chung mà gia đình bà Suốt và gia đình bà Phước thỏa thuận, bà Vân đã đập bỏ một phần ban công, bắt gia đình bà Suốt di dời máy lạnh vì cho rằng gia đình bà Suốt đã xây ban công, gắn máy lạnh qua phần đất thuộc chủ quyền của bà Vân.

Bà Suốt có đơn gửi đến Uỷ ban nhân dân phường Bình Hưng Hòa A đề nghị giải quyết. Tại buổi hòa giải, bà Suốt mới biết gia đình bà Phước đã tiến hành hợp thức hóa phần diện tích của lối đi chung vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình mình. Trụ điện được trồng tại cột mốc ranh giới lối đi chung ở mặt đường Lô Tư trước đây đã bị gia đình bà Vân và nhân viên điện lực phá bỏ và trồng lại trụ điện mới sát vách tường nhà. Bà Suốt có đơn gửi đến Văn phòng Đăng ký đất đai, UBND quận Bình Tân, Tòa án Nhân dân quận Bình Tân nhưng đều bị trừ chối giải quyết vì các cơ quan này cho rằng vụ tranh chấp không thuộc thẩm quyền giải quyết của mình. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS22011 ngày 09/6/2016 thuộc thửa 420 tờ bản đồ số 24 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp cho bà Lộ Thị Cẩm Vân;

- Hủy Giấy phép xây dựng số 953/GPXD – UBND được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 05/3/2020 cho bà Vân;

- Khôi phục lại lối đi chung (có chiều ngang 3m và chiều dài 25m) mà gia đình bà Võ Thị Suốt và bà Lộ Thị Phước đã thỏa thuận trước đây.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS22011 ngày 09/6/2016 thuộc thửa 420 tờ bản đồ số 24 do Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp cho bà Lộ Thị Cẩm Vân và hủy Giấy phép xây dựng số 953/GPXD – UBND được Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 05/3/2020 cho bà Vân.

Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Khôi phục lại lối đi chung (có chiều ngang 3m và chiều dài 25m) mà gia đình bà Võ Thị Suốt và bà Lộ Thị Phước đã thỏa thuận trước đây. Nhưng do phần đất này bị đơn đã xây dựng nhà kiên cố, nên bà Suốt xác định thay đổi yêu cầu khởi kiện: Buộc bị đơn bà Lộ Thị Cẩm Vân phải trả cho bà Võ Thị Suốt giá trị phần đất diện tích 1,5m x 33,3m = 49,95 m^2 đất (là ½ diện tích đất lối đi chung được thể hiện tại vị trí (5) + (6) + (9) + (10) + (11) + (14)) trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/10/2023.

Đề nghị Tòa án xem xét đưa bà Lộ Thị Phước tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn để cùng liên đới chịu trách nhiệm trả giá trị đất cho bà Suốt. Thống nhất giá trị tài sản tranh chấp có giá đất là 60.000.000 đồng/m^2. Nguyên đơn không tranh chấp công trình xây dựng, tài sản gắn liền trên đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lộ Thị Cẩm Vân và ông Lê Thành Đạt là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cùng thống nhất trình bày:

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, bởi các căn cứ sau:

- Thứ nhất, Giấy thỏa thuận ghi ngày 04/05/2008 không có bất kỳ nội dung gì liên quan đến thỏa thuận lối đi chung, không thể hiện được diện tích, vị trí thửa đất các bên thỏa thuận. Theo yêu cầu khởi kiện của bà Suốt, yêu cầu Tòa án "*Khôi phục lại lối đi chung (có chiều ngang 3m và chiều dài 25m) mà gia đình bà Võ Thị Suốt và bà Lộ Thị Phước đã thỏa thuận từ trước*". Yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà Suốt là hoàn toàn không có căn cứ, bởi nội dung Giấy thỏa thuận ngày 04/05/2008 giữa bà Phước và bà Sáng không có bất kỳ nội dung nào liên quan đến việc thỏa thuận lối đi chung, không thể hiện được diện tích chiều ngang 3m và chiều dài 25m như nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Suốt.

- Thứ hai, không có cơ sở xác định có tồn tại lối đi chung trên thực tế giữa nhà bà Suốt và nhà bà Vân như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Suốt cho rằng giữa nhà bà Suốt (84 Lô Tư) và nhà bà Vân (82 Lô Tư) có lối đi chung, tuy nhiên thực tế không tồn tại lối đi chung nào như trình bày của bà Suốt. Điều này được thể hiện rõ tại Báo cáo số 2422/BC-UBND ngày 21/6/2022 của Uỷ ban nhân dân phường Bình Hưng Hòa A có nội dung: "*Uỷ ban nhân dân phường Bình Hưng Hòa A báo cáo như sau "Thỏa thuận lối đi ngang 3m, dài 21m giữa gia đình và Võ Thị Suốt và bà Lộ Thị Phước không thông qua chính quyền địa phương. Do đó, Uỷ ban dân nhân phường không có hồ sơ để cung cấp. Đối chiếu tài liệu địa chính khu vực này thể hiện không có hẻm đi chung hoặc công cộng.*". Từ nội dung trả lời trên của Uỷ ban nhân dân phường Bình Hưng Hòa A đã xác nhận không có lối đi chung, hẻm đi chung nào tại khu vực giữa nhà bà Vân và bà Suốt. Ngoài ra, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì thể hiện có lối đi chung tồn tại trước đây như trình bày của bà.

- Thứ ba, bị đơn bà Vân không biết, không có liên quan gì đến việc thỏa thuận giữa bà Sáng và bà Phước. Ngày 04/05/2008, bà Phước và bà Sáng ký Giấy thỏa thuận về việc không xây cất bất cứ công trình gì trên khoảng đất giáp ranh giữa hai nhà trong phạm vi khoảng 3m ngang để khoảng đất hai nhà sử dụng chung cho mục đích sửa chữa. Đây là thỏa thuận dân sự giữa bà Phước và bà Sáng. Bà Vân, bà Sáng, bà Suốt không có bất kỳ thỏa thuận gì về lối đi chung hay thỏa thuận khác liên quan đến phần đất tranh chấp. Ngày 19/11/2018, bà Vân ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phước đối với nhà đất tại 82 Lô Tư tại Phòng công chứng số 2. Đến ngày 30/11/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai quận Bình Tân thực hiện đăng ký biến động sang tên cho bà Vân. Trong suốt quá trình thực hiện việc

chuyển nhượng mua bán nhà đất đến khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động sang tên, bà Vân không được biết đến thỏa thuận của bà Phước và bà Sáng ngày 04/05/2008. Ngoài ra, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Phước không thể hiện có lối đi chung. Thực tế hiện trạng nhà, đất khi nhận chuyển nhượng không tồn tại lối đi chung nào. Việc thỏa thuận của bà Phước và bà Sáng theo Giấy thỏa thuận ngày 04/05/2008 là thỏa thuận cá nhân giữa bà Phước và bà Sáng không có hiệu lực đối kháng với bà Vân, bà Vân không được biết và không có liên quan gì đối với thỏa thuận này.

- Thứ tư, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của bà Vân. Phần đất tranh chấp có diện tích 49,95 m^2 (*1,5m x 33,30m*) thuộc một phần thửa đất số 420, tờ bản đồ số 24, diện tích 360,9m^2 tọa lạc tại số 82 Lô Tư được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất số vào sổ CS22011 ngày 09/6/2016 cho bà Phước. Bà Phước chuyển nhượng cho bà Vân theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng ngày 19/11/2018. Tại thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp, hoàn toàn đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013 và đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015. Đến ngày 30/11/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai quận Bình Tân thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên cho bà Vân theo đúng quy định pháp luật. Căn cứ Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015 quy định "*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai*", bà Vân nhận chuyển nhượng nhà đất hợp pháp, đã thực hiện đăng ký biến động theo quy định pháp luật. Bà Vân được pháp luật công nhận và bảo hộ quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật. Ngày 05/03/2020, bà Vân thực hiện các thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng trên phần đất nêu trên theo quy định pháp luật và đã được Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp Giấy phép xây dựng số 953/GPXD-UBND. Bà Vân đã thực hiện xây dựng đúng quy định pháp luật và theo Giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 26 Luật Đất đai 2013 quy định về bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất thì Nhà nước "*Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất*"; Khoản 2 Điều 166 Luật Đất đai 2013 quy định về quyền chung của người sử dụng đất thì người sử dụng đất có quyền "*Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất*"; Khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai 2013 quy định nghĩa vụ chung của người sử dụng đất *"Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan"*. Bà Vân là người sử dụng đất hợp pháp được Nhà nước, pháp luật bảo vệ quyền của người sử dụng đất. Bà Vân có quyền xây dựng và sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới thửa đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép. Nguyên

đơn bà Võ Thị Suốt yêu cầu "*Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS22011 ngày 09/6/2016 thuộc thửa 420 tờ số 24 do Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp số cho bà Lộ Thị Cẩm Vân", "Hủy Giấy phép xây dựng số 953/GPXD-UBND được Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp vào ngày 05/03/2020 cho bà Lộ Thị Cẩm Vân"* là hoàn toàn không có cơ sở, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích của người sử dụng đất hợp pháp được Nhà nước và pháp luật bảo hộ.

Từ những trình bày trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Bị đơn không đồng ý toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Vân không yêu cầu giám định chữ ký của bà Suốt tại Giấy thỏa thuận, bà Vân cho rằng không cần thiết, đây là thỏa thuận giữa bà Suốt và bà Phước không có liên quan đến bà Sáng, bà Vân. Nếu có tranh chấp bà Suốt kiện bà Phước bằng vụ án khác. Bị đơn thống nhất giá trị tài sản tranh chấp có giá đất là 60.000.000 đồng/m^2.

***Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lộ Thị Phước có ông Lê Thành Đạt là người đại diện theo ủy quyền trình bày*:**

Bà Phước không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ:

- Thứ nhất, bà Phước không có bất kỳ thỏa thuận gì với bà Sáng về lối đi chung giữa nhà số 82 Lô Tư và nhà số 84 Lô Tư. Bà Phước và bà Sáng có thỏa thuận với nhau theo Giấy thỏa thuận ngày 04/05/2008 chỉ với mục đích để một khoảng diện tích giữa hai nhà để sau này có thể thuận tiện trong việc xây dựng, sửa chữa. Bà Phước và bà Sáng không có bất kỳ thỏa thuận nào khác liên quan đến lối đi chung. Bà Suốt cho rằng giữa nhà bà Suốt và nhà bà Phước có lối đi chung, trên thực tế cho thấy không tồn tại lối đi, hẻm đi chung nào như trình bày của bà Suốt. Theo Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất số CT 098723 được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 15/04/2020 cho bà Suốt không thể hiện có lối đi chung, hẻm chung nào tiếp giáp với phần đất của bà Phước. Tại Báo cáo số 2422/BC-UBND của Uỷ ban nhân dân phường Bình Hưng Hòa A ngày 21/6/2022 cũng đã nêu rõ "*Đối chiếu tài liệu địa chính khu vực này thể hiện không có hẻm đi chung hoặc công cộng"*. Uỷ ban nhân dân phường Bình Hưng Hòa A đã xác nhận không có lối đi chung, hẻm đi chung nào tại khu vực giữa nhà bà Vân và bà Suốt. Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì thể hiện có lối đi chung tồn tại trước đây như trình bày của bà. Mặt khác, ngày 05/12/2008 bà Sáng lập Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho con ruột là bà Suốt nhưng không báo cho bà Phước biết có sự thay đổi này. Bà Phước và bà Suốt không có thỏa thuận gì về việc để một khoảng diện tích đất giữa hai nhà. Vì vậy, thỏa thuận giữa bà Phước và bà Sáng không còn hiệu lực và không có giá trị ràng buộc giữa bà Phước và bà Suốt. Giữa bà Phước, bà Sáng, bà Suốt không có bất kỳ thỏa thuận nào về lối đi chung

giữa hai nhà. Bà Suốt khởi kiện yêu cầu Tòa án khôi phục lại lối đi chung mà gia đình bà Suốt và bà Phước đã thỏa thuận từ trước là không có căn cứ.

- Thứ hai, việc thỏa thuận giữa bà Phước và bà Sáng ngày 04/05/2008 bà Vân không được biết, không có liên quan. Ngày 19/11/2018, bà Phước chuyển nhượng nhà đất cho bà Vân đối với nhà đất 82 Lô Tư. Quá trình thực hiện việc mua bán chuyển nhượng nhà đất đến khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động sang tên, bà Vân không được biết đến thỏa thuận giữa bà Phước và và bà Sáng vào ngày 04/05/2008. Thỏa thuận giữa bà Phước và bà Sáng không có hiệu lực đối kháng với bà Vân, bà Vân không có nghĩa vụ phải thực hiện thỏa thuận nêu trên.

- Thứ ba, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của bà Phước và được chuyển nhượng cho bà Vân hợp pháp theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013 và đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, được đăng ký với cơ qua nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015, quá trình thực hiện chuyển nhượng nhà đất giữa bà Phước và bà Vân là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Bà Vân được pháp luật công nhận và bảo hộ quyền của người sử dụng đất theo quy định. Bà Vân có quyền hưởng các thành quả trên đất, được quyền xây dựng và sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới thửa đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép. Nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy Giấy phép xây dựng là hoàn toàn không có cơ sở.

Từ những trình bày nêu trên, bà Phước không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Phước thừa nhận có ký trên tờ thỏa thuận, nhưng họ tên thì không biết ai viết, khi ký tờ này sức khỏe bà Phước không được ổn định, thỏa thuận không có xác nhận của chính quyền địa phương nên không có giá trị pháp lý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Tứ Hiếu Hiền trình bày: Thống nhất với bị đơn.

Trẻ Bảo Trân, Bảo Anh có cha mẹ là ông Tứ Hiếu Hiền và bà Lộ Thị Cẩm Vân là đại diện trình bày: Các con còn nhỏ không liên quan gì đến tranh chấp.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn, bà Võ Thị Suốt có ông Nguyễn Văn Tín là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn bà Lộ Thị Cẩm Vân phải trả cho bà Võ Thị Suốt giá trị phần đất diện tích 1,5m x 33,3m = 49,95 m^2 đất (là ½ diện tích đất lối đi chung thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn) thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/10/2023, đơn giá 60.000.000 đồng/m^2, với số tiền tổng cộng là

2.997.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Lộ Thị Cẩm Vân và ông Trần Trịnh Quốc Long là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cùng thống nhất trình bày:

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lộ Thị Phước có ông Lê Thành Đạt là người đại diện theo ủy quyền:

Vắng mặt tại phiên tòa ngày 30/7/2024, có mặt tại phiên tòa ngày 07/8/2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Tứ Hiếu Hiền trình bày:

Thống nhất với bị đơn.

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

Về tố tụng:

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án tranh chấp về đòi tài sản là đúng thẩm quyền, từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử tại phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách pháp lý, mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, vấn đề thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Căn cứ vào các quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy không có tài liệu chứng cứ thể hiện có lối đi chung giữa hai nhà 82 Lô Tư và 84 Lô Tư, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút các yêu cầu khởi kiện về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS22011 ngày 09/6/2016 thuộc thửa 420 tờ bản đồ số 24 do Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp cho bà Lộ Thị Cẩm Vân và hủy Giấy phép xây dựng số 953/GPXD – UBND được Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 05/3/2020 cho bà Vân, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết các yêu cầu nói trên. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Suốt. Về án phí và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Nguyên đơn khởi kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung)" với bị đơn tại Toà án, đây là vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do tranh chấp đất đai thuộc trường hợp đương sự đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bất động sản tranh chấp tọa lạc tại quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh và nguyên đơn có đề nghị hủy quyết định hành chính trái pháp luật nên căn cứ vào khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Tranh chấp đất đai đã thực hiện thủ tục hòa giải ở địa phương theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 nên Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp đất đai theo yêu cầu của đương sự là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút lại đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS22011 ngày 09/6/2016 thuộc thửa 420 tờ bản đồ số 24 do Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp cho bà Lộ Thị Cẩm Vân và hủy Giấy phép xây dựng số 953/GPXD – UBND được Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 05/3/2020 cho bà Vân.

Căn cứ hướng dẫn tại khoản 1 Mục III Công văn 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023, xác định đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy Giấy phép xây dựng không phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Việc Tòa án thụ lý giải quyết các yêu cầu này là chưa chính xác. Do nguyên đơn rút lại đề nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đề nghị này của đương sự, không triệu tập Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Trường hợp này không thuộc trường hợp phải đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn khôi phục lại lối đi chung, do bị đơn đã xây dựng trên lối đi chung này nên yêu cầu hoàn trả bằng tiền. Do phần đất nguyên đơn tranh chấp là lối đi chung thuộc một phần diện tích đã được Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bị đơn, nên cần xác định phần diện tích tranh chấp này có phải là lối đi chung hay không.

[2.2] Về đối tượng tranh chấp: Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/10/2023 thì phần đất nguyên đơn tranh chấp là lối đi chung có diện tích 100m^2, trong đó 99,5m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS22011 ngày 09/6/2016 (thuộc thửa 420 tờ bản đồ số 24 do Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp cho bà Lộ Thị Cẩm Vân) và 0,5m^2 không thuộc Giấy chứng nhận này. Do bị

đơn đã xây dựng trên phần đất này, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn giá trị phần đất diện tích 1,5m x 33,3m = 49,95 m^2 đất (là ½ diện tích đất lối đi chung được thể hiện tại vị trí (5) + (6) + (9) + (10) + (11) + (14) theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh.

[2.3] Về hồ sơ pháp lý của nhà đất số 82 Lô Tư và 84 Lô Tư và lối đi chung:

[2.3.1] Nhà đất 84 Lô Tư của nguyên đơn:

- Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 931/2004 do Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 19/7/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 21/11/2008 thì nhà đất 82 Lô Tư tọa lạc tại thửa đất số 09 Tờ bản đồ số 24 (sơ đồ nền), diện tích 588,8m^2 với tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Sáng (được thừa kế).

- Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số công chứng 042528 Quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2008 lập tại Phòng công chứng số 2 thì bà Suốt nhận tặng cho nhà đất từ bà Sáng năm 2008.

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN H00308/2009/Bình Hưng Hòa A do UBND quận Bình Tân cấp cho bà Võ Thị Suốt ngày 27/3/2009 (thuộc thửa 09 tờ bản đồ số 24-TL2005, một phần nhà 84 Lô Tư, có diện tích 588,8m^2).

Theo tài liệu chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân cung cấp, tại tài liệu "Tường trình và cam kết" về việc giảm diện tích trên giấy chứng nhận do bà Võ Thị Suốt lập ngày 20/3/2020 thể hiện diện tích đất ở được công nhận sau khi đo vẽ lại là 557,1m^2, giảm 31,7m^2. Lý do giảm là do mở rộng đường để chỉnh trang đô thị.

Đến năm 2020, nhà đất 84 Lô Tư được tách làm hai phần:

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CT098721, số vào sổ cấp GCN CH29001 do Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp cho bà Võ Thị Suốt ngày 15/4/2020 (thuộc thửa 305 tờ bản đồ số 24, một phần nhà 84 Lô Tư, có diện tích 133,8m^2).

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CT098723, số vào sổ cấp GCN CH29002 do Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp cho bà Võ Thị Suốt ngày 15/4/2020 (thuộc thửa 304 tờ bản đồ số 24, một phần nhà 84 Lô Tư, có diện tích 423,3m^2).

[2.3.2] Nhà đất 82 Lô Tư của bị đơn:

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa AC 313210 số vào sổ cấp GCN H00663/Bình Hưng Hòa A do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp cho bà Nguyễn Thị Chính ngày 21/4/2005 (thuộc thửa 10 (81) tờ bản đồ số 24-SĐN (16-TL02), có diện tích 633,0m^2).

- Năm 2005, bà Nguyễn Thị Chính tặng cho toàn bộ thửa đất cho bà Lộ Thị Phước theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 15055,

Quyển số 06 ngày 21/6/2005. Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cập nhật biến động sang tên bà Lộ Thị Phước ngày 15/7/2005.

- Ngày 09/10/2015, Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 21465 do cho bà Lộ Thị Phước.

- Bà Lộ Thị Phước chuyển nhượng một phần đất cho ông Bùi Văn Thắng bà Đỗ Hoàng Diễm Lệ theo Hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 003257 Quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2016 tại Văn phòng Công chứng Việt An.

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CD253398, số vào sổ cấp GCN CS22011 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Lộ Thị Phước ngày 09/6/2016 (thuộc thửa 420 tờ bản đồ số 24, có diện tích 360,9m^2). Giấy chứng nhận này thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 21466 (do chuyển nhượng một phần nhà đất).

- Theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 27827 Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/11/2018, bà Lộ Thị Phước chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho bà Lộ Thị Cẩm Vân.

- Bà Lộ Thị Cẩm Vân đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân cập nhật biên động chủ sở hữu sử dụng ngày 30/11/2018.

Ngày 05/3/2020, Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp Giấy phép xây dựng số 953/GPXD-UBND cho bà Lộ Thị Cẩm Vân được phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ.

[2.3.3] Về lối đi chung hiện nguyên đơn tranh chấp với vị đơn:

Căn cứ Công văn số 2511/UBND ngày 30/6/2022 của Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân, tại nội dung (3) thể hiện:

"3. Về lối đi chung (chiều ngang 3m và chiều dài 25m) mà gia đình bà Võ Thị Suốt và bà Lộ Thị Phước đã thỏa thuận:

Theo nội dung UBND phường Bình Hưng Hòa A báo cáo tại Báo cáo số 2422/UBND ngày 21 tháng 6 năm 2022 thì việc thỏa thuận lối đi ngang 3m, dài 21m giữa gia đình bà Võ Thị Suốt và bà Lộ Thị Phước không thông qua chính quyền địa phương. Do đó, UBND phường không có hồ sơ để cung cấp.

Đối chiếu tài liệu địa chính khu vực này thể hiện không có hẻm đi chung hoặc hẻm công cộng."

[2.3.4] Kiểm tra nội dung Mục III Sơ đồ nhà ở đất ở (tương ứng Mục V. Sơ đồ thửa đất) của các Giấy chứng nhận nêu trên thể hiện giữa nhà 82 Lô Tư và nhà 84 Lô Tư không có lối đi chung.

[2.4] Kiểm tra nội dung các bản vẽ hiện trạng nhà đất được thu thập:

- Bản vẽ sơ đồ nhà đất nhà 84 Lô Tư do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Phong Điền lập ngày 13/3/2020 (tài liệu do Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân cung cấp);

- Bản vẽ sơ đồ nhà đất (phần tách thửa) do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Phong Điền lập ngày 13/3/2020 (đối với thửa 304) (tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân cung cấp);

- Bản vẽ sơ đồ nhà đất (phần tách thửa) do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Phong Điền lập ngày 13/3/2020 (đối với thửa 305) (tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân cung cấp);

Các bản vẽ này thể hiện giữa nhà 82 Lô Tư và nhà 84 Lô Tư không có lối đi chung.

[2.5] Đối với lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc quá trình sử dụng đất: "Nguồn gốc quyền sử dụng đất từ số 70 đến số 84 Lô Tư, khu phố 2, phường Bình Hưng Hòa A (hiện nay) do ông Nguyễn Văn Hướng (cha bà Nguyên Thị Sáng) tạo lập vào những năm 1960. Đến năm 1963, theo chính sách dồn dân lập ấp, Việt Nam Cộng Hòa tịch thu đất của gia đình bà Võ Thị Suốt đem chia cho các hộ dân trong đó có gia đình bà Nguyễn Thị Chính và ông Lộ Văn Điều (cha mẹ của bà Lộ Thị Phước, bà Lộ Thị Kiều và ông Lộ Văn Nhiêu), mỗi lô đất với 15m chiều ngang x 25 m chiều dài, cuối mỗi lô đất có đường hẻm rộng 6m, cứ 05 lô thì có một đường đất.". Lời trình bày này của nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh đồng thời mâu thuẫn với thực tế sử dụng đất của các bên.

[2.6] Xét tài liệu chứng cứ là Giấy thỏa thuận lập ngày 04/05/2008 giữa bà Lộ Thị Phước và bà Nguyễn Thị Sáng, tại thời điểm xác lập Giấy thỏa thuận này:

- Bà Nguyễn Thị Sáng đã được công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 931/2004 do Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 19/7/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 21/11/2008 với tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Sáng (được thừa kế);

- Bà Lộ Thị Phước đã được công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa AC 313210 số vào sổ cấp GCN H00663/Bình Hưng Hòa A do Uỷ ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 21/4/2005, cập nhật biến động sang tên bà Lộ Thị Phước ngày 15/7/2005.

[2.7] Xét nội dung Giấy thỏa thuận lập ngày 04/05/2008: "*Tôi là Lộ Thị Phước số nhà 82 Khu phố 2, P. Bình Hưng Hòa A, Quận Bình Tân. Nay tôi làm giấy này thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Sáng số nhà 84 khu phố 2, P. Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân. Tôi sẽ không xây cất bất cứ công trình gì trên khoảng đất giáp ranh giữa hai nhà. Trong phạm vi khoảng 3m ngang. Để khoảng đất hai nhà sử dụng chung cho mục đích sửa chữa sau này. Hai bên cam kết thực hiện theo đúng thỏa thuận. Nếu bên nào vi phạm chịu hoàn toàn trách nhiệm*".

Nội dung thỏa thuận này không thể hiện hai bên cùng nhau tạo lập lối đi chung cho cả hai nhà, không thể hiện nội dung mỗi bên bỏ ra một phần diện tích đất có bề ngang 1,5m^2, chiều dài suốt ranh đất. Nội dung này chỉ thể hiện việc

bà Lộ Thị Phước cam kết "không xây cất bất cứ công trình gì trên khoảng đất giáp ranh giữa hai nhà. Trong phạm vi 3m ngang". Theo nội dung Giấy thỏa thuận lập ngày 04/05/2008, thỏa thuận không xây dựng trong phạm vi 3m ngang cũng được bà Nguyễn Thị Sáng cam kết thực hiện.

[2.8] Căn cứ các tài liệu chứng cứ là các Giấy chứng nhận nhà đất của nhà 84 Lô Tư thì từ năm 2004, diện tích đất của nhà 84 Lô Tư được công nhận là 588,8m^2. Đến năm 2020 diện tích đất ở được công nhận sau khi đo vẽ lại là 557,1m^2, giảm 31,7m^2, lý do giảm là do mở rộng đường để chỉnh trang đô thị. Không có việc chủ sử dụng nhà 84 Lô Tư tách một phần diện tích đất tiếp giáp ranh giới với nhà 82 Lô Tư để hình thành lối đi chung.

[2.9] Việc nguyên đơn trình bày "Năm 1997, khi gia đình bà Suốt xây nhà thì bà Nguyễn Thị Chính đề nghị bà Sáng: Mỗi bên chừa lại 1,5m ngang x 25m dài làm lối đi chung để thuận tiện cho việc sửa chữa nhà, tưới tiêu cây trồng, vân chuyển gia súc." không đúng nội dung với các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất của các bên đương sự. Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh thỏa thuận năm 1997 này.

[2.10] Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, quy định tại khoản 16 Điều 3 về *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất."*, và quy định tại khoản 1 Điều 26 về *"Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất"*. Cũng như quy định tại khoản 21 Điều 3, Điều 29 Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ quy định tại Điều 246 Bộ luật Dân sự năm 2015 về căn cứ xác lập quyền đối với bất động sản liền kề thì *"Quyền đối với bất động sản liền kề được xác lập do địa thế tự nhiên, theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc"*.

Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ xác định không có lối đi chung tồn tại giữa nhà đất 84 Lô Tư và nhà đất 82 Lô Tư. Việc nguyên đơn yêu cầu khôi phục lại lối đi chung (có chiều ngang 3m và chiều dài 25m theo đơn khởi kiện - được sửa đổi thành 33,3m trong quá trình giải quyết vụ án) mà gia đình bà Võ Thị Suốt và bà Lộ Thị Phước đã thỏa thuận trước đây", được thay đổi yêu cầu khởi kiện thành "Buộc bị đơn bà Lộ Thị Cẩm Vân phải trả cho bà Võ Thị Suốt giá trị phần đất diện tích 1,5m x 33,3m = 49,95 m^2 đất (là ½ diện tích đất lối đi chung được thể hiện tại vị trí (5) + (6) + (9) + (10) + (11) + (14)) thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/10/2023 (đơn giá đất là 60.000.000 đồng/m^2) với số tiền tổng cộng là 2.997.000.000 đồng là không có căn cứ.

[2.11] Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.12] Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu các chi phí tố tụng đã tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận. Tuy nhiên do nguyên đơn bà Võ Thị Suốt là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 37, điểm b khoản 2 Điều 227, điểm a, b khoản 1 Điều 238, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Khoản 16 Điều 3, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 21 Điều 3, Điều 29 Luật Đất đai năm 2024; Điều 246 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Thi hành án dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Suốt về việc:

"Yêu cầu khôi phục lại lối đi chung có chiều ngang 3m và chiều dài 25m (được sửa đổi bổ sung thành chiều ngang 3m và chiều dài 33,3m) mà gia đình bà Võ Thị Suốt và bà Lộ Thị Phước đã thỏa thuận trước đây". Trong quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu này được nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện thành "Buộc bị đơn bà Lộ Thị Cẩm Vân phải trả cho bà Võ Thị Suốt giá trị phần đất diện tích 1,5m x 33,3m = 49,95 m^2 đất (là ½ diện tích đất lối đi chung được thể hiện tại vị trí (5) + (6) + (9) + (10) + (11) + (14)) thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/10/2023. Với số tiền tổng cộng là 2.997.000.000 (hai tỷ chín trăm chín mươi bảy triệu) đồng".

2. Về chi phí, lệ phí tố tụng: Bà Võ Thị Suốt phải chịu. Bà Võ Thị Suốt đã nộp xong các chi phí, lệ phí tố tụng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Suốt được miễn án phí sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp Bản án này 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hồ sơ vụ án (T.**20**).

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

Nguyễn Ngọc Tài

