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: 61/2021/DS-PT
Ngày: 19/01/2021
V/v tranh chấp đất đai; Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Lê Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương.

Bà Nguyễn Thị Lan Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Huỳnh Duy Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 19/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 494/2020/TLPT - DS ngày 16 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp đất đai; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm 33/2020/DS - ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5764/2020/QĐPT - DS ngày 18/11/2020 và Quyết định hoãn phiên toà số 207/2020/QĐPT - DS ngày 29/12/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn*:* Bà Võ Thị Ánh T, sinh năm 1951.

Địa chỉ: 11 NDT, Khu phố A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Tấn T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 11 NDT, Khu phố A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2015) (có mặt).

2. Bị đơn*:* Ông Hồng Văn T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 24 T, Khu phố A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hồng Văn H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 24 T, Khu phố A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2015) (có mặt).

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

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

Địa chỉ: 168 , phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Ông Vũ Hoài P, sinh năm 1968, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận C; Địa chỉ: Số 375 NGT, Phường E, Quận F Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1984, chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận C; Địa chỉ: Số 33B Đường số 28, phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2019).

3.2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1935.

Địa chỉ: 24 T, Khu phố A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồng Văn H, sinh năm 1968; Địa chỉ: 24 T, Khu phố A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2015) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/7/2015, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 24/8/2015, bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản hòa giải, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có ông Lê Tấn T làm đại diện ủy quyền trình bày:

Nguyên thửa đất toàn bộ diện tích đất 1.480 m^2, đất của nhà bà T và ông Hồng Văn T đang ở là đất của ông Võ Văn C và bà Nguyễn Thị L, đất do bà Nguyễn Thị L đứng hộ. Sau khi Ông C và bà L mất để lại cho con bà là bà Võ Thị K và cháu ngoại là bà Nguyễn Thị P (bà P là mẹ nuôi bà T). Thời điểm đó đất của gia đình không có ai trông coi nên khi bà Trần Thị H đến xin ở nhờ gia đình bà T đồng ý cho bà Hoa đến ở nhờ để trông coi mồ mả ông bà. Trong phần đất do gia đình bà T có để lại phần diện tích đất thổ mộ của gia tộc, cụ thể là đất có 08 ngôi mộ: ông Võ Văn C – bà Nguyễn Thị L – ông Nguyễn Quang T – bà Võ Thị K – ông Võ Văn Ch – bà Võ Thị Bích T – bà Võ Thị S – bà Nguyễn Thị P. Đến năm 2007 gia đình bà T có làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 730875 ngày 02/04/2008. Đến năm 2011, gia đình bà T có xây nhà và cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở diện tích 157,8 m^2, số BR 385360 ngày 04/06/2014, địa chỉ số 16A, đường TKL, tổ 1, khu phố 1, phường B, Quận C. Trong quá trình xin cấp giấy chứng nhận, bà T có xin cấp phần đất có mộ mẹ nuôi là bà Nguyễn Thị P – mộ cạnh nhà bà T, nhưng không được cấp giấy chứng nhận. Đến nay, được biết vào ngày 26 tháng 04 năm 2014 phần đất của hộ ông Hồng Văn T (là con của bà Trần Thị H) đã được cấp giấy chứng nhận đất có phần mộ của bà Nguyễn Thị P. Thời điểm xin cấp giấy chứng nhận đất với hộ ông T thì đất thổ mộ chưa cho phép cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở nhưng Ủy ban nhân dân

Quận C cấp giấy chứng nhận cho ông T là không đúng. bà T đề nghị Tòa án nhân dân Quận C căn cứ vào Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479737 cấp cho ông Hồng Văn T. Buộc ông T phải tháo giỡ hàng rào, mở lối đi có diện tích ngang 01 m, bọc hết phần mộ để làm lối đi vào khu đất mộ của bà T (theo kết quả đo vẽ tại bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh ngày 04/11/2019), cho gia đình tôi được trọn đạo làm con, cháu đối với ông bà tổ tiên đã có công tạo lập nên mảnh đất này mới có để cho con cháu có nhà ở như ngày hôm nay. Tôi đề nghị được công nhận phần diện tích đất mộ và lối ra vào phần đất có chiều ngang 01 m (theo kết quả đo vẽ tại bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh ngày 04/11/2019) thuộc quyền sở hữu của gia đình.

Tại biên bản làm việc ngày 06/7/2020 và Biên bản hòa giải ngày 28/7/2020 ông Tín trình bày:

Ông Tín xác định bà T không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Hồng Văn T nên không xác định giá trị tranh chấp. bà T chỉ hỏi Ủy ban nhân dân Quận C và Phòng Tài nguyên Môi trường Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Hồng Văn T là đúng hay sai, khi không chừa lối vào thăm viếng mộ của bà Phẩm. Ông Tín chỉ yêu cầu, Ủy ban nhân dân Quận C và Phòng Tài nguyên Môi trường Quận C tạo điều kiện mở một lối đi riêng cho gia đình bà T vào thăm viếng mồ mả, đường vào mồ mả đi vào bằng mặt tiền đường Trịnh Khắc Lập mà không dính dáng trực tiếp gì đến phần đất của ông Hồng Văn T. Ông Tín chỉ cần lối đi vào mộ và rào toàn bộ phần mồ mả ông bà lại. Do bà T không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Hồng Văn T nên không đồng ý hoàn trả phần giá trị đất trong trường hợp Tòa án tuyên mở lối đi cho bà Võ Thị Ánh T. bà T không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp.

Tại bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản hòa giải, người đại diện hợp pháp của bị đơn có ông Hồng Văn H làm đại diện ủy quyền trình bày:

Thửa đất 575 tờ bản đồ số 3, địa chỉ số 24 Trịnh Khắc Lập, Tổ 1, Khu phố 1, phường B, Quận C thuộc quyền sở hữu của ông Hồng Văn T, được mẹ là bà Trần Thị H tặng cho theo Hợp đồng tặng cho và được Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 479737 ngày 26/4/2014 . Thửa đất trên là của ông cố ông T tên là Hồng Văn La canh tác hơn 100 năm, sau đó ông La mất và giao lại cho người con thứ 2 là bà Hồng Thị ưa và chồng là ông Huỳnh Văn C canh tác, sau đó bà Dưa và ông Cường mất và giao lại cho ông nội là ông Hồng Văn Phải và bà nội là Huỳnh Thị C canh tác, sau đó ông bà mất và giao lại cho ba ông T là ông Hồng Văn N và mẹ là Trần Thị H canh tác cho đến nay. Sau khi cha ông T mất, bà Trần Thị H có chia đều ra cho các con để canh tác. Và trong phần đất của ông T có phần mộ của bà Nguyễn Thị P được cha ông T cho chôn tại thửa đất trên vào ngày 19 tháng 02 năm 1984 cho đến nay. Năm 2002, phía bà T có xin một phần đất cất nhà với diện tích bề ngang 6m đo từ bờ tường nhà quân đội đi ra, chiều dài hết lô đất với điều kiện bốc hết các ngôi mộ trên đất, còn lại 01 ngôi mộ của bà Nguyễn Thị P giữ lại đến khi bà Hoa có nhu cầu sử dụng miếng đất đó thì bà T phải có trách nhiệm di dời ngay (theo đơn cho đất cất nhà). Sau khi

bà Hoa tặng cho ông T phần đất này thì ông T đã nhiều lần yêu cầu phía bà T phải cải táng ngôi mộ của bà P để cho ông T cất nhà mà bà T không thực hiện. Từ trước đến nay gia đình ông luôn tạo điều kiện để gia đình bà T vào thăm nom, thắp hương cho bà P và chưa từng ngăn cản hay có hành vi không đúng với phần mộ của bà P vì bản thân ông cũng xác định liên quan đến mồ mả là điều cấm kị, mang yếu tố tâm linh nên ông không có ý kiến gì. Ngôi mộ của bà P nằm giữa thửa đất của ông T, nếu mở lối đi và bọc luôn cả phần mộ thì diện tích phía sau của ông T không sử dụng được. ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và đề nghị Tòa án nhân dân Quận C giữa nguyên hiện trạng mang yếu tố lịch sử này, ông tự nguyện để bên gia đình bà T vào thăm nom ngôi mộ của bà Phẩm.

Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận C, có ông Vũ Hoài P và bà Nguyễn Ngọc H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ, Ủy ban nhân dân Quận C có ý kiến cụ thể như sau: Ngày 26/04/2014, Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479737 (số vào sổ cấp GCN: CH 03850) cho ông Hồng Văn T đối với diện tích đất ở 114,9 m^2 thuộc thửa đất số 583, tờ bản đồ số 03, phường B, Quận C; trong khuôn viên khu đất của ông T có phần mộ diện tích 5,7m^2 không công nhận quyền sử dụng đất (là mộ của bà Nguyễn Thị P – mẹ của bà Võ Thị Ánh T). Ngày 04/06/2014, Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 385360 (số vào sổ cấp GCN: CH 03905) cho ông Lê Tấn Quan - bà Võ Thị Ánh T đối với diện tích 157,8m^2 (trong đó có diện tích đất ở 149,8m^2, đất trồng cây lâu năm 8m^2) thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 03, phường B, Quận C; diện tích xây dựng 75,6m^2 diện tích sàn xây dựng 159,3m^2). bà T cho rằng việc ông T được cấp Giấy chứng nhận số BT 479737 ngày 26/04/2014 đối với diện tích 114,9m^2 và không được công nhận phần đất mộ diện tích 5,7m^2. Sau đó, ông T đã xây tường xung quanh khu đất và không cho bà T vào thăm nom khu mộ của bà Phẩm. Do đó, giữa bà T với ông T phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất. bà T đề nghị ông T chừa phần diện tích chiều ngang 1,5m chiều dài 27m để làm lối đi vào khu mộ của bà Phẩm. Từ những cơ sở trên, bà Võ Thị Ánh T đề nghị Tòa án Nhân dân Quận C hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479737 (số vào sổ cấp GCN: CH 03850) do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho ông Hồng Văn T ngày 26/04/2014 và yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận phần thổ mộ cho bà T. Về việc này, Ủy ban nhân dân Quận C nhận thấy: phần đất thuộc các thửa số 575, 578 và 580, tờ bản đồ số 03 (tọa lạc tại số 24, Trịnh Khắc Lập, khu phố 1), phường B, Quận C do bà Trần Thị H đứng tên theo Giấy chứng nhận số BP 064515 (số vào sổ cấp GCN: CH 03441) ngày 24/07/2013 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp có tổng diện tích khuôn viên là 842,2m^2. Sau đó, Trần Thị H đã tặng cho ông Hồng Văn T, bà Trần Thị S, ông Hồng Ngọc L một phần nhà, đất cụ thể như sau:

- Hợp đồng tặng cho số 9969 ngày 01/11/2013, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 11503 ngày 16/12/2013 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (lần 2) số 1388 ngày

28/02/2014 do Văn phòng Công chứng TĐ chứng nhận (kèm Bản vẽ sơ đồ nhà, đất do Công ty TNHH đo đạc tư vấn xây dựng B lập ngày 28/02/2014).

- Hợp đồng tặng cho số 9970 ngày 01/11/2013, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 11504 ngày 16/12/2013 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (lần 2) số 1389 ngày 28/02/2014 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận (kèm Bản vẽ sơ đồ nhà, đất do Công ty TNHH đo đạc tư vấn xây dựng B lập ngày 28/02/2014).

- Hợp đồng tặng cho số 9971 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 01/11/2013 (kèm Bản vẽ sơ đồ nhà, đất do Công ty TNHH đo đạc tư vấn xây dựng B lập ngày 28/02/2014).

Xét thấy hợp đồng tặng cho nêu trên được lập sau Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 và Quyết định số 54/2012/QĐ-UBND ngày 03/12/2012 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Độ rộng mặt tiền các thửa đất sau khi tách thửa của thửa đất số 575, tờ bản đồ số 03 > 5,0m, diện tích đất ở sau khi trừ lộ giới > 80,0m^2 phù hợp quy định; Vị trí khu đất thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu chỉnh trang thấp tầng (theo Quyết định số 4713/QĐ-UBND ngày 13/04/2011 của Ủy ban nhân dân Quận C); Hồ sơ không bị ngăn chặn, không có tranh chấp, khiếu nại). Từ những cơ sở trên, ngày 26/04/2014, Ủy ban nhân dân Quận C cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 476737 (số vào sổ cấp GCN: CH 03850) cho ông Hồng Văn T; số BR 385988 (số vào sổ cấp GCN: CH 03851) cho bà Trần Thị H; số BT 479739 (số vào sổ cấp GCN: CH 03849) cho bà Trần Thị Sen. Ủy ban nhân dân Quận C nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479737 (số vào sổ cấp GCN: CH 03850) cho ông Hồng Văn T là đúng theo trình tự, thủ tục quy định. Ngoài ra, Luật Đất đai 2013 và các văn bản có liên quan không quy định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải chừa lối đi vào thổ mộ. Việc tranh chấp lối đi giữa các bên là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân các cấp, Ủy ban nhân dân Quận C không có ý kiến.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H có ông Hồng Văn H làm đại diện ủy quyền trình bày: Ông thống nhất với các ý kiến trình bày của ông Hồng Văn T và không có ý kiến gì khác. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS - ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ánh T:

Xác định phần đất diện tích 1,2 m^2, có chiều rộng 0,5 m, chiều dài 2,4m thuộc thửa đất số 583, tờ bản đồ số 03, phường B, Quận C là lối đi chung của gia đình ông Hồng Văn T và gia đình bà Võ Thị Ánh T. Vị trí cụ thể của lối đi chung được xác định thuộc ô số 9,10,12 của Bản đồ hiện trạng vị trí, xác định ranh ngày 07/8/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (hiện trạng tỷ lệ 1/200); (Đính kèm bản vẽ).

Kiến nghị với Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Quận C về việc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479737 (CH 03850) cho ông Hồng Văn T thuộc thửa đất số 583, tờ bản đồ số 03, phường B, Quận C cho đúng với diện tích thực tế mà ông T sử dụng và có trừ ra con đường là lối đi chung của gia đình ông Hồng Văn T và gia đình bà Võ Thị Ánh T. ông T được quyền liên hệ và làm thủ tục điều chỉnh lại diện tích đất tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Quận C.

bà T phải đền bù cho ông Hồng Văn T số tiền 36.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Hồng Văn T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Võ Thị Ánh T chưa thi hành hoặc thi hành không đầy đủ nghĩa nêu trên thì hàng tháng, bà Võ Thị Ánh T còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mức lãi suất được xác định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các bên tự thực hiện hoặc thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận C.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Ánh T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479737 (số vào sổ cấp GCN: CH 03850) cấp cho ông Hồng Văn T.

3. Không chấp nhận yêu cầu của của bà Võ Thị Ánh T về việc công nhận phần diện tích đất mộ và lối ra vào phần đất mộ có chiều ngang 01 m (theo kết quả đo vẽ tại bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 04/11/2019) thuộc quyền sở hữu của bà T.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Hồng Văn T về việc hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi để gia đình bà T vào thăm nom, chăm sóc phần mộ cho bà Phẩm.

5. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lệ phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 27/8/2020 nguyên đơn bà Võ Thị Ánh T và ngày 07/9/2020, bị đơn ông Hồng Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và tại phiên toà hôm nay các bên không rút lại đơn kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được qui định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, sửa bản án sơ thẩm số 33/2020/DS - ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân

Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí do bà Võ Thị Ánh T, là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí, các nội dung khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Ánh T và của bị đơn ông Hồng Văn T đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Nguyên đơn bà Võ Thị Ánh T cho rằng cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và không chấp nhận yêu cầu buộc ông T mở lối đi có chiều ngang 0,6m chiều dài đến ngôi mộ của mẹ bà là không đúng pháp luật. Nên bà kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

[3] Bị đơn ông Hồng Văn T kháng cáo không đồng ý việc cấp sơ thẩm cắt lối đi vào giữa phần đất của ông, ông đề nghị cấp phúc thẩm buộc nguyên đơn di dời phần mộ của mẹ nguyên đơn đi nơi khác.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX nhận thấy:

Nguyên đơn bà Võ Thị Ánh T kháng cáo yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479737 cấp cho ông Hồng Văn T. Buộc ông T mở lối đi riêng qua phần đất ông T có diện tích ngang 0,6 m, trải dài và bọc hết ngôi mộ của bà Phẩm.

* Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479737 (số vào sổ cấp GCN: CH 03850) do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho ông Hồng Văn T ngày 26/04/2014, HĐXX nhận thấy:

- Theo các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thì về nguồn gốc trước đây bà Trần Thị H và ông Hồng Văn Na sử dụng phần đất thuộc phường B, Quận C. Trong quá trình sử dụng bà Hoa ông Na có nộp thuế đất và đăng ký kê khai năm 1999 (bl số 59). Ngày 20/01/2005 ông Na, bà Tân được UBND Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang sử dụng với diện tích là 997,8m^2 thửa 22, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại số 24 đường Trịnh Khắc Lập, khu phố 1, phường B, Quận C (bl số 207). Năm 2013, bà Trần Thị H được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 064515 (số vào sổ cấp GCN: CH 03441) ngày 24/07/2013 có tổng diện tích khuôn viên là 842,2m^2 (bao gồm các thửa 575 có diện tích: 460,3 m^2; thửa 578 có diện tích 121,7 m^2 (bl số 208). Sau đó bà Trần Thị H đã tặng cho các

ông, bà: ông Hồng Văn T, bà Trần Thị Sen, ông Hồng Ngọc Long một phần nhà, đất. Trong đó, ông Hồng Văn T được tặng cho nhà, đất cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tặng cho số 9969 ngày 01/11/2013, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 11503 ngày 16/12/2013 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (lần 2) số 1388 ngày 28/02/2014 do Văn phòng Công chứng TĐ chứng nhận (kèm Bản vẽ sơ đồ nhà, đất do Công ty TNHH đo đạc tư vấn xây dựng Bến Thành lập ngày 28/02/2014) (bl số 85, 86). Diện tích khu đất: 120,6m^2. Diện tích đất khu mộ không được công nhận: 5,7m^2. Diện tích được công nhận: 114,9m^2.

+ Căn cứ Hợp đồng tặng cho nêu trên ngày 26/04/2014, UBND Quận C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479737 (số vào sổ cấp GCN: CH 03850) cho ông Hồng Văn T đối với diện tích đất ở 114,9 m^2 số thửa 583, tờ bản đồ số 03, phường B, Quận C; được tách ra từ thửa số 575, tờ bản đồ số 3 (TL năm 2003) (bl số 205).

Tại các bản tự khai, đại diện Ủy ban nhân dân Quận C xác định: *"... việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479737 (số vào sổ cấp GCN: CH 03850) cho ông Hồng Văn T là đúng theo trình tự, thủ tục quy định. Trước khi cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân đều thông báo danh sách được xét duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường trong thời hạn 15 ngày nhưng không có ai khiếu nại hay tố cáo gì. Ngoài ra, Luật đất đai 2013 và các văn bản có liên quan không quy định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải chừa lối vào thổ mộ.. "*. Như vậy, Ủy ban nhân dân Quận C xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, trong khuôn viên khu đất có thể hiện phần mộ diện tích 5,7m^2 nhưng ông T không được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có ngôi mộ này (là mộ của bà Nguyễn Thị P) là đúng quy định.

Tại Biên bản làm việc ngày 06/7/2020 và Biên bản hòa giải ngày 28/7/2020, ông Lê Tấn T - Đại diện ủy quyền của nguyên đơn đã xác định: *"bà T không tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Hồng Văn T"* (bl số 250, 252, 259). Do đó, bà T đã thừa nhận ông T có quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 114,9m^2 mà ông T đã được cấp giấy. Nên cấp sơ thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479737 đã cấp cho ông Hồng Văn T của nguyên đơn bà Võ Thị Ánh T là phù hợp với quy định pháp luật.

***** Về yêu cầu buộc ông T mở lối đi có diện tích ngang 0,6 m, trải dài và bọc hết ngôi mộ của bà Nguyễn Thị P, HĐXX nhận thấy:

- Theo nguyên đơn trình bày và bị đơn xác nhận, sau khi bà P chết, được mai táng tại thửa đất này từ tháng 4/1984 cho đến nay. Như vậy, ngôi mộ của bà P đã có trước khi bà Hoa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo phong tục tập quán của người Việt Nam, việc bảo vệ, thăm viếng, hương khói tại phần mộ của người đã khuất là nhiệm vụ của người còn sống. bà P là mẹ của bà T nên yêu cầu mở lối đi vào phần mộ bà Phẩm, của bà T là hoàn toàn chính đáng, phù hợp với truyền thống và quy định pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 254 Luật dân sự 2015 quy định *"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".

Phần nhà đất của bà T giáp với cạnh phía Đông phần đất của ông T, cách ngôi mộ của bà P 2,4m. Theo bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 07/8/2020 và hiện trạng thửa đất của ông T, nhà đất của bà T với vị trí của ngôi mộ, dựa vào quy định pháp luật nêu trên, thấy rằng: Lối đi thuận tiện, hợp lý, hạn chế thấp nhất thiệt hại cho bất động sản có mở lối đi là từ phần đất có chiều dài dài 2,4m từ nhà đất của bà T ngang qua đất của ông T đến phần mộ của bà P tại các vị trí được xác định tại ô số 9, 10, 12 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/8/2020 (bl số 264). Nhận thấy, để đi ngang qua đất của ông T đến phần mộ bà P như đã miêu tả trên thì bà T phải trổ cửa tại phần đất của gia đình bà. Theo điều 178 Bộ luật dân sự *"chủ sở hữu nhà chỉ được trổ cửa ra vào, cửa sổ sang nhà bên cạnh, nhà đối diện và đường đi chung theo quy định pháp luật về xây dựng*". Tuy nhiên, theo hiện trạng thực tế thửa đất của ông T, nhà đất của bà T với vị trí của ngôi mộ thì để thuận lợi khi sử dụng lối đi như đã miêu tả trên vào phần mộ bà P thì bà T phải được quyền trổ cửa tại phần đất của gia đình bà. Ngoài ra, căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 07/8/2020 thì ngôi mộ có diện tích là 1,8m^2, bao bọc xung quanh là phần đất trống, tổng diện tích là 5,6m^2. Đây là phần đất mà ông T không được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì đây là đường đi bộ nên chiều rộng chỉ cần vừa đủ một người đi qua, nên xác định chiều rộng của lối đi là 0,5 m là phù hợp, chiều dài xác định từ ngôi mộ đến phần đất bà T là 2,4 m (vị trí của lối đi được xác định tại ô số 9,10,12 theo bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/8/2020).

Do đó, bà T kháng cáo yêu cầu ông T phải mở lối đi riêng vào phần mộ của bà P trải dài từ đường công cộng vào bọc hết ngôi mộ cho gia đình bà là không hợp lý và không phù hợp với quy định pháp luật.

Xét thấy, lối đi này băng ngang qua giữa phần đất của ông T nên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T trong việc sử dụng đối với phần đất nằm phía trước và phía sau lối đi như đã miêu tả ở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không thể giao diện tích đất lối đi cho bà T sử dụng riêng mà cần phải để ông T, bà T sử dụng chung phần đất có lối đi này. bà T chỉ được hưởng quyền về lối đi qua và phải đền bù cho ông T là chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền theo quy định tại khoản 1 điều 254 Bộ luật dân sự 2015.

- Ngày 10/6/2020, Hội đồng định giá thống nhất giá 01m^2 đất tại vị trí đất tranh chấp là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng)/1 m^2. (bl số 248, 249). Lối đi chung có diện tích là 2,4m x 0,5m = 1,2 m^2 x 60.000.000 đồng = 72.000.000 đồng. Xác định đây là lối đi chung vì ông T còn sử dụng diện tích phần phía sau của thửa đất. Do đó, bà T chỉ phải phải đền bù cho ông Hồng Văn T số tiền 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hồng Văn T, HĐXX nhận thấy:

Như đã phân tích, việc hương hỏa, thờ cúng cho ngôi mộ của bà Nguyễn Thị P là đạo lý làm con của những người còn sống, là phong tục tập quán của người Việt Nam, yêu cầu được mở lối vào ngôi mộ của nguyên đơn là chính đáng. Về diện tích, vị trí lối đi vào phần mộ của bà Nguyễn Thị P đã được cân nhắc các yếu tố về lợi ích của bất động sản bị vây bọc, thiệt hại gây ra cho bất động sản có mở lối đi là ít nhất, đồng thời lối đi này cũng thuận tiện cho cả hai gia đình bà Võ Thị Ánh T và ông Hồng Văn T, vì gia đình ông T còn sử dụng phần đất phía sau lối đi chung này nên đây là lối đi chung hợp lý nhất của cả hai gia đình. Do đó bà T phải trả một khoảng tiền là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng cho ông T để được hưởng quyền lối đi qua có diện tích là 1,2m^2. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Hồng Văn là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Nhận thấy bà Võ Thị Ánh T sinh năm 1951 là người cao tuổi nên bà T thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định, cấp sơ thẩm buộc bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là chưa là phù hợp nên cần phải sửa phần phí.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Nguyên đơn bà Võ Thị Ánh T và bị đơn ông Hồng Văn T kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng nào để chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình là phù hợp với các quy định của pháp luật quy định nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo như lời đề nghị của đại diện VKS ND TP.HCM tại phiên toà là cần giữ nguyên các nội dung còn lại của bản án sơ thẩm số 33/2020/DS - ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, sửa lại phần án phí do bà T có đơn xin miễn giảm vì người cao tuổi.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án về án phí nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Căn cứ Luật người Cao tuổi.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Ánh T; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồng Văn T.

- Sửa Bản án sơ thẩm số 33/2020/DS - ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ánh T:

- Xác định phần đất diện tích 1,2 m^2, có chiều rộng 0,5 m, chiều dài 2,4m

thuộc thửa đất số 583, tờ bản đồ số 03, phường B, Quận C là lối đi chung của gia đình ông Hồng Văn T và gia đình bà Võ Thị Ánh T. Vị trí cụ thể của lối đi chung được xác định thuộc ô số 9,10,12 của Bản đồ hiện trạng vị trí, xác định ranh ngày 07/8/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (hiện trạng tỷ lệ 1/200); (đính kèm bản vẽ).

- Kiến nghị với Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Quận C về việc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479737 (CH 03850) cho ông Hồng Văn T thuộc thửa đất số 583, tờ bản đồ số 03, phường B, Quận C cho đúng với diện tích thực tế mà ông T sử dụng và có trừ ra con đường là lối đi chung của gia đình ông Hồng Văn T và gia đình bà Võ Thị Ánh T. ông T được quyền liên hệ và làm thủ tục điều chỉnh lại diện tích đất tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Quận C (nay là Thành phố TĐ).

bà T phải đền bù cho ông Hồng Văn T số tiền 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Hồng Văn T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Võ Thị Ánh T chưa thi hành hoặc thi hành không đầy đủ nghĩa nêu trên thì hàng tháng, bà Võ Thị Ánh T còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mức lãi suất được xác định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các bên tự thực hiện hoặc thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Ánh T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479737 (số vào sổ cấp GCN: CH 03850) cấp cho ông Hồng Văn T.

3. Không chấp nhận yêu cầu của của bà Võ Thị Ánh T về việc công nhận phần diện tích đất mộ và lối ra vào phần đất mộ có chiều ngang 01 m (theo kết quả đo vẽ tại bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh ngày 04/11/2019) thuộc quyền sở hữu của bà T.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Hồng Văn T về việc hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi để gia đình bà T vào thăm nom, chăm sóc phần mộ cho bà Phẩm.

5. Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyên chịu nên hội đồng không xem xét. Lệ phí đo đạc nguyên đơn phải chịu toàn bộ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do nguyên đơn bà Võ Thị Ánh T là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng. Hoàn trả cho bà Võ Thị Ánh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.300.000 (Hai triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AC/2012/03763 ngày 27/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C (nay là Thành phố TĐ).

Bị đơn ông Hồng Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn lại cho bà Võ Thị Ánh T số tiền là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, là số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2018/0027891 ngày 27/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C (nay là Thành phố TĐ).

- Hoàn lại ông Hồng Văn T số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai số AA/2018/0027901 ngày 07/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C (nay là Thành phố TĐ).

Thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền,

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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 TP.HCM;
- TAND TP. TĐ;
- Chi cục THADS TP. TĐ;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương