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: 869/2019/DS-PT
Ngày: 03-10-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền về lối đi qua bất động sản liền kề.

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 Hằng**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Lưu Ngọc Thạch**
2. Bà **Phan Thị Tú Oanh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** – 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:*** Bà **Nguyễn Thị Mộng Linh -** Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 9 và 03 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 297/2019/TLPT-DS ngày 17/6/2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền về lối đi qua bất động sản liền kề".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 178/2019/DS-ST ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3203/2019/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Từ Nam T**, sinh năm 1930; (vắng mặt)
Địa chỉ: 726A (số cũ: 870A) Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của ông T có bà **Trần Thị B**, sinh năm 1946; (có mặt)
Địa chỉ: 67 Đường C, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 000133 lập tại Phòng công chứng D ngày 05/01/2016).

2. *Bị đơn*: Ông **Đào Việt H**, sinh năm 1948. (có mặt ngày 18/9/2019, vắng mặt ngày 03/10/2019)
Địa chỉ: 730 (số cũ: 876) Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H có ông **Bùi Văn M**, sinh năm 1944; (có mặt)

Địa chỉ: 86/5 Đường T, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 17798 lập ngày 31/7/2019 tại Phòng công chứng B).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Lê Hà Thúy L,** thuộc Văn phòng luật sư L – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Địa chỉ: 9/1 đường R, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà **Lê Ngọc N**, sinh năm 1946; (vắng mặt)

Địa chỉ: 726A (870A) Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà **Từ Thanh L**, sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: 206/15 đường F, Phường N, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Bà **Từ Thanh M**, sinh năm 1966; (vắng mặt)

Địa chỉ: 66/10H đường Q, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, bà L và bà M có bà **Trần Thị B**, sinh năm 1946; (có mặt)

Địa chỉ: 67 Đường C, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 005850 lập tại Phòng công chứng số 1 ngày 25/3/2016)

3.4 Bà **Lưu Kim K**, sinh năm 1950; (vắng mặt)

Địa chỉ: 730 (số cũ: 876) Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K có ông **Bùi Văn M**, sinh năm 1944; (có mặt)

Địa chỉ: 86/5 Đường T, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 17798 lập ngày 31/7/2019 tại Phòng công chứng số 2).

3.5 Ông **Đào Việt A**, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Địa chỉ: 730 (số cũ: 876) Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Ông **Đào Việt D**, sinh năm 1952; (vắng mặt)

Địa chỉ: 69 đường H, Phường B, Thành phố Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D có ông **Đào Việt H**, sinh năm 1948. (có mặt ngày 18/9/2019, vắng mặt ngày 03/10/2019)

Địa chỉ: 730 (số cũ: 876) Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 14320 lập tại Văn phòng công chứng Quận A ngày 07/9/2017)

3.7 Bà **Đào Thị M**, sinh năm 1946. (vắng mặt)

Địa chỉ: 149/33B3 BVT, Phường X, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M:

- Ông **Đào Việt H**, sinh năm 1948. (có mặt ngày 18/9/2019, vắng mặt ngày 03/10/2019)

Địa chỉ: 730 (số cũ: 876) Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 14157 lập tại Văn phòng công chứng Quận A ngày 05/9/2017)

- Ông **Bùi Văn M**, sinh năm 1944; (có mặt)

Địa chỉ: 86/5 Đường T, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 28/8/2019).

3.8 Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: 730 – 732 (số cũ: 876 – 878) Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Ông **Đào Việt L**, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: 732 (số cũ: 878) Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, ông L có ông **Bùi Văn M**, sinh năm 1944; (có mặt)

Địa chỉ: 86/5 Đường T, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 17798 lập ngày 31/7/2019 tại Phòng công chứng số 2).

3.10 **Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ: 474 Đường V, Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Thu N**, sinh năm 1977 – Chức vụ: Phó Chủ tịch. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo:

4.1 Ông **Đào Việt H**, sinh năm 1948 – Bị đơn

4.2 Bà **Đào Thị M**, sinh năm 1946 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4.3 Ông **Đào Việt L**, sinh năm 1964 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4.4 Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1964 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/12/2015 và quá trình tố tụng, nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 09/12/1987, ông Từ Nam T mua căn nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (số mới 726A theo Quyết định đổi số nhà số 1235/QĐ-UB ngày 16/01/2002) của ông Đào Việt H và ông Đào Văn G để làm cơ sở sản xuất. Hai bên đã giao nhận tiền cọc 01 lượng vàng 24K nhưng phía ông H thay đổi không đồng ý bán nhà nên hai bên khởi kiện ra Tòa tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà.

Tại bản án phúc thẩm số 618/DSPT/1989 ngày 08/9/1989 đã công nhận hợp đồng mua bán căn nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đào Việt H và ông Từ Nam T. Lẽ ra ông T chỉ giao tiếp cho ông H 19 lượng vàng nhưng ông T tự nguyện đưa thêm 05 lượng vàng, tổng cộng là 25 lượng vàng 24k (định giá tài sản tại thời điểm xét xử vẫn 20 lượng) và án có hiệu lực thi hành ngay. Diện tích trong Văn tự mua bán là 231,16 m^2.

Trong ngày 18/9/1989 ông Từ Nam T giao đủ tiền cho ông Đào Việt H và ông Đào Văn G có sự chứng kiến của cán bộ Tòa án Thành phố. Đồng thời hai

bên làm tờ "Bán đứt bất động sản" ngày 18/9/1989. Tại Điều 3 của hợp đồng có viết phần sân trống được "làm lối đi chung cho 03 hộ là 876, 878, 870A", diện tích bán là 285m^2.

Thực tế trước năm 1975, phần diện tích sân trống là sân và là lối đi chính ra đường Đường P của căn nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, cũng là lối đi của nhà ông Lê Văn V, ông Nguyễn Đức Q (là người có nhà ở trong khu đất nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Sau năm 1975, dùng làm lối đi cho công nhân ông T (ông T là chủ nhiệm Hợp tác xã), xe chở hàng cho Hợp tác xã và các xã viên Hợp tác xã. Sau khi ký "Tờ bán đứt bất động sản", ông H và ông G cung cấp bản vẽ năm 1973 cho ông T, ông T thấy diện tích sân này thuộc thửa 391 theo bằng khoán đất của ông G, ông H nên ông T đề nghị bán đứt sân trống cho ông T. Hai bên thỏa thuận giao nhận thêm 04 lượng vàng 24K và làm "Tờ cam kết" cùng ngày 18/9/1989 với "Tờ bán đứt bất động sản" và thực hiện việc giao vàng tại Tòa án Thành phố cũng trong cùng một ngày (sau đó Ủy ban xác nhận các giấy tờ cùng một ngày 19/9/1989). Vì muốn sử dụng trọn diện tích sân nên mới thỏa thuận mua đứt, không làm lại tờ bán đứt bất động sản mà hai bên làm thêm "Tờ cam kết" giao sân trống.

Sau khi mua nhà ông T còn phải chịu thêm khoản thỏa thuận với ông Lê Văn V và ông Nguyễn Đức Q, mỗi người nhận 04 lượng vàng 24K để ông T được nguyên khu đất của căn nhà có diện tích như hiện nay (có cả diện tích sân trống được công nhận là 11.8 x 6.48 = 76,464m^2)**.** Từ đó, ông T sử dụng toàn bộ diện tích sân trống đến khoảng năm 1995, ông H tự ý để xe trong sân nên ông T mới khiếu nại trong nhiều năm liền về việc đất đã mua bán nhưng lại bị chiếm dụng.

Nguyên đơn cho rằng ông H trình bày không biết và không thừa nhận nội dung phần đầu"Tờ cam kết ngày 18/9/1989" là không hợp lý. Bởi lẽ: Lý do viết "Tờ cam kết" vì giai đoạn năm 1989 Luật đất đai 1987 không cho phép chuyển nhượng đất nên hai bên phải làm "Tờ cam kết".

Phần đầu nội dung của "Tờ cam kết" thể hiện nội dung "Giao sân trống", tiếp đến nội dung thứ hai viết "ông T giao trả văn phòng thuê" cho gia đình ông H. Hai nội dung đều được viết và phân bố trên cùng một mặt trang giấy. Từ năm 1995, ông T đã nhiều lần khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Quận A về quyền sử dụng phần đất sân trống này nên trong công văn của phòng Quản lý đô thị Quận A trả lời: "Việc cam kết sang nhượng phần thông hành địa dịch không được thừa nhận". Ông H thừa biết về nội dung khiếu nại của ông T nhưng ông H, ông G không có ý kiến đối với nội dung Thông báo của Phường. Nay ông H cho rằng không biết phần thỏa thuận "Giao sân trống" thể hiện trong "Tờ cam kết" là không trung thực.

Việc mua bán diện tích sân trống được thanh toán bằng cách giao thêm 04 lượng vàng 24K trước sự chứng kiến của cán bộ Tòa án Thành phố. Việc ông H cho rằng có nhận thêm 04 lượng vàng của nguyên đơn là vì ông T sợ bị hủy án

khi ông H nộp đơn khiếu nại bản án ở cấp Giám đốc thẩm nên đã giao thêm 04 lượng vàng 24K. Lý giải của ông H không có tính thuyết phục vì tại Tòa ông H chỉ cung cấp đơn kháng cáo giám đốc thẩm viết ngày 12/9/1989, ông không có chứng cứ đã nộp và được chấp nhận đơn đồng thời cũng không có chứng cứ chứng minh việc ông T thỏa thuận với H, ông G để hai ông không khiếu nại theo thủ tục Giám đốc thẩm. Qua chứng cứ nhận thêm 04 lượng vàng cùng trong một ngày làm "Tờ cam kết" cho thấy hai bên đã thực hiện xong thỏa thuận mua bán phần diện tích sân trống.

Việc bị đơn cho rằng nguyên đơn đã chấp nhận để sử dụng chung sân trong biên bản hòa giải tại phường ngày 07/11/1997 nghĩa là nguyên đơn đã thừa nhận "sân chung". Sở dĩ nguyên đơn phải chấp nhận để sử dụng sân chung vì Thông báo của Phòng Quản lý đô thị Quận A xác định: "Phần sân trống là phần thông hành địa dịch công cộng". Việc ông H đưa nội dung hai biên bản hòa giải tại Phường làm chứng cứ nói rằng ông T thừa nhận sân chung là không đúng.

Bản vẽ ngày 10/3/1973 tại chi tiết "Nơi xin phép" không thể hiện có trổ cửa đi qua phần sân trống hiện đang tranh chấp và phần sân trống là lối đi ra vào của căn nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (bản vẽ của bị đơn cung cấp không chính xác, bản chính nguyên đơn đang giữ) trong bản vẽ ngày 14/5/1988 (do bị đơn cung cấp cho nguyên đơn) cũng không thể hiện có trổ cửa qua phần diện tích sân trống đang tranh chấp. Tại giấy phép tạm thời xây nhà số 730, 732 ngày 04/3/1975 và ngày 06/8/1973 (số 196-TK/BT và 277-TK/BT) không có cho phép được trổ cửa ra diện tích sân trống (Điểm f nêu: Những cánh cửa cái hoặc cửa sổ giáp chí lộ giới phải trổ vào phía trong nhà). Vì vậy, tại Tòa ông H cho là do xin phép cất nhà xưởng nên họa đồ không ghi chi tiết là không hợp lý. Ông H, ông S tự ý trổ cửa là vi phạm việc thỏa thuận trong tờ cam kết ngày 19/9/1989. Hơn nữa việc trổ cửa sau này của ông H không được cơ quan chức năng cho phép.

Ngoài ra, nguyên đơn nhận thấy tại bằng khoán điền thổ số 1808 do BĐS số 391 chiết ra tại nội dung Tờ Lược Giải ngày 14/4/1975 thì ông G và ông H đã thế chấp hai căn nhà có số 876 và 878 đường Đường K, Sài Gòn (là hai căn nhà số 730 và 732 nêu trong giấy phép tạm thời số 195-TK/BT ngày 04/5/1973) thì diện tích của hai căn nhà là 240m^2 và 80m^2. Số diện tích này không nằm trong diện tích thuê của công ty C năm 1972 (285m^2 thuộc thửa 391). Căn cứ vào họa đồ kèm theo Bằng khoán điền thổ cho thấy chu vi của hai tài sản thế chấp thuộc bằng khoán 1808 và 1966 không liên quan đến diện tích đất tranh chấp hiện nay. Bản thân hai căn nhà này hiện nay chưa có được công nhận chủ quyền. Vì vậy việc tự ý trổ cửa của hai căn nhà 876 và 878 (730, 732 Đường K) Đường P là không hợp pháp.

Theo ông H trình bày toàn bộ diện tích 285m^2 cha và mẹ ông thuê của công ty C năm 1972 (Biên lai tiền thuê đất tháng 4/1972). Ông H cất căn nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, ông H đã bán đứt căn

nhà diện tích là 285m^2 cho ông T. Nghĩa là bán đứt toàn bộ diện tích đất thuê của công ty C cho ông T. Như vậy, ông H và ông G không còn đất để tranh chấp nữa (Tờ bán đứt bất động sản ngày 18/9/1989 có nêu: … bán trên sở đất 285m^2, Luật sư và bị đơn tại tòa cũng đều thừa nhận bán 285m^2). Nguyên đơn nhận thấy, bị đơn và luật sư đều thừa nhận phần diện tích sân trống 76,464m^2 sau năm 1975 đất đai thuộc quyền nhà nước quản lý và thực tế sân trống là lối đi chung cho 3 hộ gia đình của căn nhà ông H bán (hộ ông Q, ông V và ông T), có cả xã viên hợp tác xã ra vào hàng ngày. Bản thân ông H ông G đã nhượng quyền sử dụng lối đi cho ông T, sau này hai hộ ông V và ông Q giao nhà cho ông T cũng có nghĩa là đã nhượng lối đi cho ông T, đến khi hợp tác xã không còn hoạt động, ông T vẫn sử dụng ổn định. Do có chủ trương làm thông hành địa dịch nên việc mua bán đối với diện tích đất này không được công nhận. Nay khi chủ trương này bị xóa bỏ nên ông T được cấp chủ quyền là đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn ông T đề nghị Tòa án công nhận diện tích 76,464m^2 tại sân trống trước căn nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Từ Nam T và bà Lê Ngọc N (theo Giấy chứng nhận QSHN Ở (Theo GCNQSHNỞ và QSDĐỞ, Hồ sơ gốc số 4508/2008/UB.GCN ngày 08/9/2008). Buộc ông Đào Việt H và ông Nguyễn Văn S bít cửa làm lối đi qua phần diện tích sân trống 76,464m^2 theo Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015 (275 Bộ luật Dân sự 2005) về Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề, mọi chi phí bít cửa do ông H và ông S chịu.

Do ông H tự nguyện tráng nền khi chưa có kết quả xác định về quyền sử dụng của bên nào. Nay Tòa xử quyền sử dụng đất là của ông T thì sẽ tự nguyện thanh toán lại cho ông H số tiền tráng sân 5.000.000 đồng.Tại Tòa xin rút yêu cầu buộc ông H chuyển đồng hồ điện, đồng hồ nước đi nơi khác do nằm trong diện tích 14m^2 còn lại là phần qui hoạch hẻm.

Bị đơn ông Đào Việt H trình bày:

Về nguồn gốc căn nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh được cất trên sở đất có diện tích 285m^2 vào năm 1973, ông H là người xin Giấy phép xây cất. Sở đất do cha mẹ của ông là ông Đào Văn G và bà Nguyễn Thị T thuê của công ty C năm 1972, thuộc bằng khoán 391 Sài Gòn An Đông (Biên lai tiền thuê đất tháng 4/1972). Sau khi cất nhà, phía trước nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là khoảng sân trống làm lối đi của căn nhà, trong đó có hai hộ gia đình của ông Lê Văn V, ông Nguyễn Đức Q được cha ông cho ở nhờ trong khuôn viên nhà 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cùng sử dụng. Sau năm 1975, do hợp tác xã thành lập trong khu nhà nên có thêm xe và người của hợp tác xã cũng sử dụng làm lối đi.

Thừa nhận ngày 09 tháng 12 năm 1987 ông H và cha ông là Đào Văn G có làm Văn tự mua bán căn nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Từ Nam T. Sau đó hai bên có tranh chấp hợp đồng mua bán và khởi kiện tại Tòa. Ngày 08/9/1989 Tòa án Thành phố xét xử công nhận hợp đồng mua bán nhà, bên ông T giao cho ông H 25 lượng vàng 24K. Ngày 18/9/1989 hai bên làm giấy "Bán đứt bất động sản", sở đất diện tích là 285m^2, ông H có giao cho ông T họa đồ căn nhà năm 1973. Trong tờ bán đứt bất động sản ghi rõ phần sân trống làm lối đi chung cho 3 hộ số 876 , 878 và 870A *(Nhà ông T mua).*

Tại biên bản hòa giải ngày 13/3/1998 của Phường ghi nhận ông T thừa nhận:" Sân trống chỉ được dùng làm lối đi vào, không bên nào tự xây cất...". Ý kiến của chính quyền địa phương cũng xác định: "Phần sân trống là thông hành địa dịch công cộng. Việc cam kết sang nhượng phần thông hành địa dịch không được công nhận". Những chứng cứ này thể hiện diện tích 76,464m^2 thuộc quyền sử dụng của 3 hộ 876, 878 và 870A Đường P, Phường B, Quận A. Đề nghị ông T xác định có phải ông đã mua luôn căn nhà và cả phần sân trống.Yêu cầu ông T có chứng cứ chứng minh việc mua cả phần sân trống.

Đối với Tờ cam kết lập ngày 18/9/1989 do ông T viết, bị đơn nhận thấy: Tờ cam kết có hai phần nội dung: Ở phần trên, cụ thể; "Ông Đào Văn G và ông Đào Việt H phải dọn những món đồ … để giao sân trống trong vòng 15 ngày…". Phần viết này do chính ông T viết, không có chữ ký xác nhận của ông G và ông H. Ông G và ông H chỉ ký ở phần nội dung viết: "Giao trả văn phòng". Theo bị đơn không thể suy diễn việc ông G và ông H có ký ở phần nội dung "Giao văn phòng" mà cho rằng đã thừa nhận luôn cả phần nội dung ông T tự viết "Giao sân trống" và ràng buộc trách nhiệm của ông G với ông H. Đây là chứng cứ do ông T tự tạo ra, bị đơn không biết và không chấp nhận. Hơn nữa nếu giả sử Tờ cam kết ngày 18/9/1989 có thông qua Phường ngày 19/9/1989 (do chứng nhận sau một ngày hai bên thỏa thuận), thì việc thông qua này cũng không hợp lệ và không đúng với chức năng nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân Phường vì vậy cũng không có giá trị pháp lý để thực hiện.

Đối với số vàng 04 lượng, đại diện nguyên đơn trình bày giao thêm cho bị đơn trước chứng kiến của Tòa án Thành phố nhằm để mua diện tích sân trống đang tranh chấp là 76,464m^2. Theo bị đơn nhận thấy nguyên đơn trình bày không có căn cứ chứng minh việc giao thêm 04 lượng vàng cho bị đơn là để mua diện tích sân trống 76,464m^2. Tại biên bản chứng kiến của Tòa án Thành phố ngày 18/9/1989 cũng không thể hiện giao thêm 04 lượng vàng nhằm mua "Diện tích sân trống". Thực tế việc nhận vàng là do nguyên đơn không muốn vụ án kéo dài khi bị đơn đề nghị khiếu nại theo thủ túc Giám đốc thẩm.

Việc bị đơn trổ cửa về thời gian không nhớ chính xác nhưng thực tế bị đơn đã trổ cửa đi qua phần sân trống này từ rất lâu và từ sau ngày bán nhà cho ông T việc sử dụng sân chung cư dân và chính quyền địa phương đều biết. Căn cứ vào đồ án năm 1973, có thể hiện việc trổ cửa của nhà 878 và 876. Trước khi mua căn nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, năm 1984 ông T có thuê căn nhà số 876 Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Thực tế là nhà xưởng của bị đơn) để làm văn phòng vào tháng 9 năm 1984 điều hành việc sản xuất kinh doanh. Bị đơn có sử dụng một phần căn nhà số 878 để làm văn phòng. Và căn nhà 878 đã có cửa đi qua phần sân trống. Nên nếu bản vẽ ngày 10/4/1973 nguyên đơn cho rằng không có vẽ hai cửa của hai căn nhà 876 và 878 ra vào phần sân trống đang tranh chấp là không đúng vì bản vẽ dùng kèm hồ sơ xin phép xây cất nhà xưởng 870A, nên cơ quan đo vẽ chỉ vẽ những chi tiết, thiết kế và vị trí liên quan đến căn nhà xin xây cất chứ không vẽ hiện trạng vị trí của những căn nhà kế cận.

Bị đơn nhận thấy ông T đã sử dụng diện tích thực tế lớn hơn diện tích mua rất nhiều, cụ thể mua chỉ có 285m^2 nhưng xin cấp chủ quyền là 419m^2 là sai quy định. Bởi vì phía nguyên đơn chưa có căn cứ hợp pháp về quyền sử dụng phần diện tích chênh lệch này. Do vậy ông Đào Việt H có yêu cầu phản tố nộp cho Tòa án nhân dân Quận A ngày 18/5/2016 đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa Giấy chứng nhận số 4508/2008 ngày 08/9/2008 của UBNDQ10 về việc công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Từ Nam T đối với nhà số 726A Đường P, Phường B, Quận A, để điều chỉnh lại phần diện tích 76,464m^2 (tại bản vẽ cấp giấy chứng nhận của ông T là 11.8x6.48 m^2) thuộc quyền sử dụng của 3 hộ 876, 878 và 870A Đường P, Phường B, Quận A. Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu phân chia sân trống làm hai phần, cụ thể: hai nhà số 876, 878 được sử dụng ½ diện tích sân bên phải, ông T được sử dụng ½ diện tích sân bên trái nhìn từ phía đường hẻm 724 vào diện tích sân trống đang tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có bà Nguyễn Thị Thu N (Phó chủ tịch UBNDQ10) trình bày:

Tại mục 1 công văn số 688/CV-QLĐ ngày 28/12/1995 của phòng quản lý đô thị Quận A: "Phần sân trống là phần thông hành địa dịch công cộng, yêu cầu thực hiện theo hợp đồng mua bán trước đây và giấy phép xây dựng cấp năm 1995. Việc cam kết sang nhượng phần thông hành địa dịch không được thừa nhận" là đúng.

Tại mục 2.Căn cứ vào bản đồ địa chính năm 2000 và Quyết định số: 7938/QĐ-UBND ngày 23/9/2005 của ủy ban nhân dân Quận A về việc công bố quy hoạch lộ giới hẻm < 12.0 Phường B, Quận A thì phần diện tích nêu trên nằn

trong khuôn viên thửa đất số 39 tờ bản đồ số 16/BĐĐC và diện tích thuộc phạm vi qui hoạch hẻm là: 14m^2 (phần này không thể hiện ranh qui hoạch phạm vi thông hành địa dịch). Do đó căn cứ qui định hiện hành vào thời điểm năm 2008 và pháp lý liên quan đến nhà đất số 726A Đường P, Phường B, Quận A, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu cho UBNDQ10 xem xét và cấp giấy chứng nhận chủ quyền trên toàn bộ thửa đất đối với nhà, đất tại địa chỉ 726A Đường P, Phường B, Quận A.

Giữa hai nhà 726A và nhà 730-732 có đường nước thủy cục đi qua.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Kim K (Vợ ông H); Ông Đào Việt A (Con ông H) có ông Đào Việt H đại diện theo ủy quyền trình bày thống nhất với phần trình bày của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S (con rể ông Đào Văn G) trình bày:

Năm 1989 ông được cha vợ là Đào Văn G cho một phòng nhỏ để sinh sống, lối đi duy nhất của gia đình tôi là phần sân trống trước căn nhà số 726A Đường P, Phường B.Quận A, đề nghị theo thỏa thuận trước đây của các hộ, sân diện tích khoảng 80m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Việt L trình bày:

Phần sân trống khoảng 80m^2 vị trí trước căn nhà số 726A Đường P, Phường B, Quận A là lối đi duy nhất vào nhà số 732 Đường P, Phường B, Quận A. Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 878). Tôi không đồng ý để ông T sở hữu toàn bộ phần sân trống, nên yêu cầu hòa giải chia đôi như ý kiến của ông Đào Việt H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị M, ông Đào Việt D có ông Đào Việt H đại diện theo ủy quyền trình bày thống nhất với phần trình bày của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc N (Vợ ông T), bà Từ Thanh L, bà Từ Thanh M (Con ông T) có đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị B trình bày tại Tòa: Thống nhất như trình bày của ông T.

Bản án số 178/2019/DS-ST ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Công nhận diện tích 76.464m^2 có vị trí trước nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Số mới 726A, Quyết định đổi số nhà số 1235/QĐ-UB ngày 16/01/2002) thuộc quyền sử dụng của ông Từ Nam T và bà Lê Ngọc N (Theo Giấy chứng nhận QSHNỞ và QSDĐỞ, Hồ sơ gốc số 4508/2008/UB.GCN ngày 08/9/2008).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Đào Việt H và ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm bít cửa hai căn nhà 730, 732 (876, 878) Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đi qua diện tích đất 76.464m^2 của căn nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đào Việt H và ông Nguyễn Văn S phải chịu chi phí liên quan đến việc bít cửa nói trên.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Từ Nam T hoàn trả cho ông Đào Việt H số tiền tráng sân diện tích sân là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Đào Việt H chuyển đồng hồ điện, đồng hồ.

Các bên thực hiện từ ngày án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

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

Ngày 07/6/2019, ông Đào Việt H, ông Đào Việt L, ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 10/6/2016, bà Đào Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Đào Việt Hùng, ông Đào Việt L, ông Nguyễn Văn S và bà Đào Thị M có người đại diện ủy quyền là ông Bùi Văn M và Luật sư trình bày kháng cáo yêu cầu: Hủy án sơ thẩm do Tòa án sơ thẩm vi phạm tố không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ tham gia tố tụng là bà Đào Thị Hoa V định cư nước ngoài tham gia tố tụng.

Tòa sơ thẩm xử không khách quan gây thiệt hại quyền lợi của bị đơn. Nhận định không có căn cứ, diện tích phần sân trống đang tranh chấp là tài sản chung thuộc quyền sử dụng của 03 hộ tại địa chỉ 876-878-870A đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông Thành là không đúng thể hiện: Tờ bán đứt bất động sản ngày 18/9/1089 xác định: Phần bất động sản mua bán (căn nhà 870A đường P) không bao gồm phần sân trống và phần sân trống này được sử dụng cho 03 hộ. Biên bản hoà giải ngày 07/11/1997 và ngày 13/3/1998 ông Thành xác nhận sân chung cho 03 hộ. Văn bản số 688/CV-QLĐ ngày 28/12/1995 của Phòng quản lý đô thị Quận A có nội dung: Phần sân trống là thông hành địa dịch công cộng. Việc sang nhượng phần thông hành địa dịch không được thừa nhận. Việc Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chủ quyền cho nguyên đơn theo bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 17/9/2007 là không đúng hiện trạng thực tế.

Tờ cam kết ngày 18/9/1989 do ông T viết tay phần trên liên quan đến đất tranh chấp nhưng không có ông H, ông G ký tên xác nhận nội dung trên nên

không thể ràng buộc ông G và ông H. Nguyên đơn cho rằng trả thêm 04 lượng vàng ngày 18/9/1989 để mua lại phần sân trống nhưng không có chứng cứ. Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, xác định sân trống là sân chung và yêu cầu chia sân trống mỗi bên sử dụng ½.

Nguyên đơn ông Từ Nam T có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị B yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Xét thấy phần diện tích đất tranh chấp 76,464m^2 là tài sản của Công ty C. Ông G và bà T là người thuê đất của công ty vào năm 1972. Bị đơn xác nhận nội dung trên. Sau năm 1975, ông G, bà T, ông H không đăng ký kê khai sử dụng đất theo quy định, không được cơ quan có thẩm quyền giao đất làm lối đi chung. Diện tích đất này là sân chung của nhà số 870A đường P, không phải là tài sản của ông G bà T, ông H. Ngày 18/9/1989, ông H, ông G, ông T lập Tờ cam kết nội dung: "Ông G, ông H...phải dọn những đồ vật... để giao sân trống trong vòng 15 ngày cho ông T", liền theo nội dung thứ hai: "trả lại văn phòng cho ông G" được viết dàn đều và bố cục hợp lý trên cùng một mặt trang giấy, không có dấu hiệu tẩy xóa nên bị đơn cho rằng khi ký chỉ có nội dung thứ hai, nội dung đầu tiên do ông H tự viết là không có cơ sở. Tại Biên bản chứng kiến cùng ngày 18/9/1989 tại Tòa án thể hiện ông T giao cho ông H, ông G thêm 04 lượng vàng bên cạnh 25 lượng vàng để mua nhà 870A Đường P, nguyên đơn trình bày là có căn cứ. Như vậy, có cơ sở xác định ông G bán cho ông T sân trống, giao dịch hai bên đã hoàn thành, ông G ông H đã nhận tiền chuyển nhượng. Ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định tại điểm 2.2 của Nghị quyết 02/2004/HĐTP thì hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện thì Tòa công nhận hợp đồng. Căn cứ công văn số 1595/CNQ10 ngày 30/5/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận A và quyết định số 7938/QĐ-UBND ngày 23/9/2005 của Ủy ban nhân dân Quận A thể hiện: Quy định về thông hành địa dịch không còn. Việc Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thành số 4508/2008/UB.GCN ngày 08/9/2008 là phù hợp quy định pháp luật. Do đó bị đơn và người liên quan yêu cầu chia sân trống làm 02 phần mỗi bên sử dụng ½ là không có căn cứ.

Căn cứ bản vẽ ngày 10/3/1973 tại chi tiết: "Nơi xin phép" không thể hiện có trổ cửa đi qua phần sân trống đang tranh chấp. Tại Giấy phép tạm thời xây nhà số 730, 732 ngày 04/3/1975 và ngày 06/8/1973 không có cho phép được trổ cửa ra diện tích sân trống (Điểm f nêu: Những cánh cửa cái hoặc cửa sổ giáp chí lộ giới phải trổ vào phía trong nhà). Hiện hai nhà 876, 878 Đường P, Phường B, Quận A chưa được công nhận quyền sở hữu theo quy định. Do đó, ông H, ông S

tự trổ cửa đi sang diện tích 76,464m^2 có vị trí trước nhà 870A đường P thuộc quyền sử dụng của ông T, bà H là không phù hợp quy định pháp luật. Mặt khác căn nhà 870A đã bán cho ông T từ ngày 09/12/1987 và hợp đồng mua bán đã có hiệu lực theo Bản án phúc thẩm số 618/DSPT/1989 ngày 08/9/1989 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tờ cam kết lập ngày 18/9/1989 nhưng đến năm 2004 ông G mới lập di chúc cho các con nhà đất (có lối đi ra đường P). Do vậy những người được hưởng di chúc phải cùng có lối đi là ra đường P. Không thể có việc người được di chúc bít lối đi ra đường P và buộc những người cùng được hưởng thừa kế phải đi bằng lối đi khác (ra phần sân mà nay là thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn) như bị đơn trình bày.

Từ những căn cứ trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của các ông bà Nguyễn Văn S, Đào Việt L, Đào Việt H Đào Thị M. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật: Tòa sơ thẩm căn cứ xác định quan hệ "Tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền về lối đi qua bất động sản liền kề" là đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Việt A, đại diện Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đào Việt H, Đào Thị M, Đào Việt L, Đào Văn S, có người đại diện cùng yêu cầu kháng cáo hủy bản án sơ thẩm do Tòa sơ thẩm không đưa bà Đào Thị Hoa V tham gia tố tụng. Xét thấy:

[2.1] Quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền lối đi qua bất động sản liền kề đối với bị đơn ông Đào Việt H và những người đang hiện hữu tại phần đất tranh chấp nên Tòa sơ thẩm không đưa bà Đào Thị Hoa V đang cư trú nước ngoài tham gia tố tụng là đúng. Do đó, yêu cầu kháng cáo hủy án của bị đơn là không có cơ sở.

[2.2] Xét về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất xác định 11.8m x 6.48m = 76,464m^2 theo bản vẽ cấp giấy chứng nhận cho ông T, vị trí trước nhà 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, phần đất tranh chấp là phần sân trống diện tích 76,464m^2 tại trước căn nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông Từ Nam T và bà Lê Ngọc N theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất ở, Hồ sơ gốc số 4508/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày

08/9/2008. Yêu cầu ông Đào Việt H và ông Nguyễn Văn S bít lối đi thông qua phần diện tích sân trống 76,464m^2.

Phía bị đơn cho rằng diện tích đất 76,464m^2 tại sân trống trước căn nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là phần sử dụng chung. Yêu cầu phân chia sân trống làm hai phần, cụ thể: Hai nhà của ông H và ông S, số 876, 878 Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh được sử dụng ½ diện tích sân bên phải, ông T được sử dụng ½ diện tích sân bên trái nhìn từ phía đường hẻm 724 vào diện tích sân trống đang tranh chấp. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà H1 do cấp không đúng.

Xét, nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 76.464m^2 là tài sản của công ty C. Ông G và bà T là người thuê đất của công ty vào năm 1972. Điều này, bị đơn xác nhận sau năm 1975 phần đất này thuộc về quyền quản lý của nhà nước, ông G và bà T không được cơ quan có thẩm quyền cho thuê tiếp tục. Ông G, bà T và ông H không có đăng ký kê khai sử dụng đất và chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Mặt khác, vị trí của diện tích đất 76.464m^2 là khoản sân trống của nhà 870A Đường P. Diện tích đất này làm sân của nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và lối đi của hai hộ gia đình của ông Lê Văn V, ông Nguyễn Đức Q (được cha ông cho ở nhờ trong khuôn viên nhà 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh), các phương tiện xe ra vô Hợp tác xã, lối đi của công nhân ông T và nhân viên của Hợp tác xã. Do đó, không có căn cứ xác định diện tích đất 76.464m^2 là tài sản chung của ông G và bà T tạo lập.

Tại Điều 3 của hợp đồng mua bán ký ngày 18/9/1989 thể hiện phần sân trống được làm lối đi chung cho 03 hộ 876, 878, 870A. Thực tế phần diện tích sân trống và lối đi chính ra đường P của nhà 870A Đường P, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn mua căn nhà chỉ có 20 lượng nhưng đưa thêm 05 lượng để được sử dụng phần diện tích sân trống nên thỏa thuận mua đứt bất động sản đồng thời làm tờ cam kết ngày 18/9/1989 (Bút lục 195). Căn cứ "Tờ cam kết" ngày 18/9/1989 thể hiện ông G, ông H cam kết giao sân trống cho ông T trong 15 ngày. Điều này phù hợp với việc ông T cũng đã thỏa thuận với ông Lê Văn T và ông Nguyễn Đức Q mỗi người 04 lượng vàng 24K để ông T sử dụng toàn bộ sân trống. Bị đơn không thừa nhận nội dung phần đầu tờ cam kết ngày 18/9/1989 vì không có chữ ký của bị đơn.

Xét, Tờ cam kết ngày 18/9/1989, hai nội dung được viết liền nhau liên tục trên cùng một mặt của trang giấy, cách phân bố của hai nội dung được dàn đều cũng trên cùng một mặt trang giấy, có chữ ký của ông H, ông G ký viết họ tên. Điều này thể hiện ý chí của ông G, ông H cam kết dọn đồ đi giao sân trống cho ông T. Do đó, Tòa sơ thẩm xác định ông Hùng, ông G và ông T có sự thỏa thuận ông T được sử dụng sân trống trước nhà 870A Đường P cũng là lối đi duy nhất ra đường chính là có căn cứ.

Đối với việc nguyên đơn cho rằng giao thêm cho bị đơn 04 lượng vàng để được sử dụng phần sân trống. Bị đơn cho rằng nguyên đơn đưa 04 lượng vàng để bị đơn không khiếu nại Giám đốc thẩm. Xét, bị đơn không có chứng cứ chứng minh. Do đó, căn cứ tờ cam kết ngày 18/9/1989 phù hợp với việc ông H nhận thêm 04 lượng do ông T giao để ông T sử dụng phần sân trống là có căn cứ. Điều này trùng khớp với việc ông T cũng thỏa thuận giao ông T1, ông Q mỗi người 04 lượng vàng để ông T trọn quyền sử dụng phần diện tích sân trống diện tích 11.8 x 6.48m = 76.464m^2.

Như vậy, có cơ sở xác định giữa hai bên ông G, ông H và ông T có thực hiện chuyển nhượng diện tích sân trống trước nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thông qua nội dung "Tờ cam kết ngày 18/9/1989" như bản án sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

Thực tế nguyên đơn ông T đã sử dụng đất ổn định liên tục từ khi nhận chuyển nhượng nhà đất 870A đườn P từ năm 1987 và đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 4508/2008/UB.GCN ngày 08/9/2008. Do đó, Tòa sơ thẩm căn cứ căn cứ Nghị quyết 02/2004/HĐTP, tại Phần II công nhận quyền sử dụng đất sân trống diện tích 76,464m^2 trước nhà 870A đường P thuộc quyền sử dụng của ông T, bà H1 là có căn cứ.

Mặt khác, đại diện Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng: Căn cứ vào bản đồ địa chính năm 2000 và Quyết định số: 7938/QĐ-UBND ngày 23/9/2005 của Ủy ban nhân dân Quận A về việc công bố quy hoạch lộ giới hẻm < 12.0, Phường B, Quận A thì phần diện tích nêu trên nằm trong khuôn viên thửa đất số 39 tờ bản đồ số 16/BĐĐC và diện tích thuộc phạm vi qui hoạch hẻm là: 14m^2 (phần này không thể hiện ranh quy hoạch phạm vi thông hành địa dịch). Do đó, căn cứ quy định hiện hành vào thời điểm năm 2008 và pháp lý liên quan đến nhà đất số 726A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu cho Ủy ban nhân dân Quận A xem xét và cấp giấy chứng nhận chủ quyền trên toàn bộ thửa đất đối với nhà, đất tại địa chỉ 726A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy do quy định về "Thông hành địa dịch" không còn. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người nào có quyền sử dụng đất là quyền quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất sân trống 76.464m^2 thuộc về ông Từ Nam T và bà Lê Ngọc N là đúng quy định pháp luật.

Xét, kháng cáo của ông Đào Việt H, Đào Việt L, Đào Thị M, Nguyễn Văn S và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi hợp pháp đề nghị xác định diện tích sân trống là sân chung, hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 4508/2008/UB.GCN ngày 08/9/2008 của ông Từ Nam T và bà Lê Ngọc N và chia diện tích sân trống 76.464m^2 cho hai nhà số 876, 878

được sử dụng ½ diện tích, ông T được sử dụng ½ diện tích là không có căn cứ chấp nhận.

Xét, bản vẽ ngày 10/3/1973 tại chi tiết "Nơi xin phép" không thể hiện có trổ cửa đi qua phần sân trống hiện đang tranh chấp và bản vẽ ngày 14/5/1988 cũng không thể hiện có trổ cửa qua phần diện tích sân trống đang tranh chấp.

Tại giấy phép tạm thời xây nhà số 730, 732 ngày 04/3/1975 và ngày 06/8/1973 (số 196-TK/BT và 277-TK/BT) không có cho phép được trổ cửa ra diện tích sân trống (Điểm f nêu: Những cánh cửa cái hoặc cửa sổ giáp chí lộ giới phải trổ vào phía trong nhà). Điều này thể hiện là những quy định người xây dựng phải chấp hành trong trường hợp trổ cửa phải trổ vào phía trong nhà, không khẳng định thời đểm cấp phép đã có những cánh cửa. Do đó, bị đơn ông H cho rằng cánh cửa có từ khi xin giấy phép là không đúng. Việc trổ cửa ông H không được cơ quan chức năng cho phép.

Hiện tại, hai căn nhà số 876, 878 Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được công nhận chủ quyền. Do đó, ông H, ông S tự ý trổ cửa đi sang diện tích đất 76.464m^2 có vị trí hiện nay trước nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Từ Nam T và bà Lê Ngọc N là không đúng quy định pháp luật. Do đó, ông T yêu cầu ông H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bít cửa. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu nguyên đơn bít cửa của hai căn nhà 730,732 (876, 878) đường P là có căn cứ, giữ nguyên phần này.

Xét, thời điểm ông G, ông H bán căn nhà 870A cho ông T từ ngày 09/12/1987 và hợp đồng mua bán đã có hiệu lực theo Bản án phúc thẩm số 618/DSPT/1989 ngày 08/9/1989 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tờ cam kết lập ngày 18/9/1989 nhưng đến năm 2004 ông G mới lập di chúc cho các con nhà đất (có lối đi ra đường P). Như vậy di chúc lập sau khi đã bán nhà đất cho ông T thì những người được thừa kế theo di chúc phải tự thỏa thuận lối đi cùng có lối đi là ra đường P; Không thể buộc những người cùng được hưởng thừa kế phải đi bằng lối đi khác (ra phần sân mà nay là thuộc quyền sử sở hữu của nguyên đơn) như bị đơn trình bày.

Nguyên đơn rút yêu cầu buộc ông Đào Việt H chuyển đồng hồ điện, đồng hồ nước đi nơi khác do nằm trong diện tích 14m^2 còn lại là phần quy hoạch hẻm. Tòa sơ thẩm căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng Dân sự đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định.

Như nhận định phần trên, xét kháng cáo của ông Đào Việt H, ông Đào Việt L, bà Đào Thị M, ông Nguyễn Văn S và ý kiến của Luật sư không được chấp nhận. Bản án sơ thẩm xử có căn cứ, đúng quy định nên giữ nguyên bản án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị là có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Ông Từ Nam T được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng

theo biên lai thu tiền số AA/2012/09503 ngày 08/01/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận A. Do nguyên đơn thuộc trường hợp miễn nộp án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên được miễn nộp án phí có giá ngạch đối với số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng mà ông T trả cho ông H tiền tráng sân.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về tranh chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên bị đơn thuộc trường hợp miễn nộp án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu.

Ông Đào Việt H, bà Đào Thị M thuộc trường hợp miễn nộp án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 202, Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ theo Khoản 1 Điều 254 BLDS 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

- Căn cứ Điều 5, Điều 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Căn cứ điểm a Khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đào Việt H, bà Đào Thị M, ông Đào Việt L, Nguyễn Văn S.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 178/2019 ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận A Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Công nhận diện tích 76.464m^2 có vị trí trước nhà số 870A Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Số mới 726A, Quyết định đổi số nhà số 1235/QĐ-UB ngày 16/01/2002) thuộc quyền sử dụng của ông Từ Nam T và bà Lê Ngọc N (Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hồ sơ gốc số 4508/2008/UB.GCN ngày 08/9/2008).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Đào Việt H và ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm bít cửa hai căn nhà 730, 732 (số cũ: 876, 878) Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đi qua diện tích đất 76.464m^2 của căn nhà số 870A (số mới: 726A) Đường P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đào Việt H và ông Nguyễn Văn S phải chịu chi phí liên quan đến việc bít cửa nói trên.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Từ Nam T hoàn trả cho ông Đào Việt H số tiền tráng sân diện tích sân là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Đào Việt H chuyển đồng hồ điện, đồng hồ.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn lại cho ông Từ Nam T số tiền 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2012/09503 ngày 08/01/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận A.

Hoàn lại cho ông Đào Việt H số tiền 37.780.000 (Ba mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AE/2014/0000142 ngày 18/7/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đào Việt L phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng) ông L đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0017423 ngày 10/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyễn Văn S phải chịu 300.000đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng) ông S đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0017424 ngày 10/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án

được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 A, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận A, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (T 25).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng