TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 446/2019/QĐST-DS	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 5 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH
ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT VỤ ÁN DÂN SỰ

Căn cứ vào các Điều 48; Điểm b Khoản 1 Điều 168; Điểm g Khoản 1 Điều 217; Khoản 1, Khoản 3 Điều 218; Khoản 1 Điều 219 và Khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 168/2018/TLST-DS ngày 16/3/2018 về việc "Tranh chấp lối đi do bất động sản bị vây bọc";

Xét thấy:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 09/01/2018, nguyên đơn ông Trịnh Thành Q trình bày: Căn nhà số 137/24 Đường T (số cũ là 1947), phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có tổng diện tích là 244,40m^2 (bao gồm phần sân trước là 112,80m^2 và phần sân sau khuôn viên là 131,60m^2) trước đây do ông Trịnh Thành Q và vợ là bà Vòng Nhật C đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Năm 2009, ông Trịnh Thành Q và bà Vòng Nhật C đã thế chấp căn nhà cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P – Chi nhánh Quận 12 theo Hợp đồng công chứng số 023967 ngày 30/5/2009, đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T ngày 01/6/2009.

Tại bản án số 138/2011/KDTM- ST ngày 26/01/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Buộc ông Trịnh Thành Q và bà Vòng Nhật C có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P số nợ vay và lãi suất phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 156/5/2009 ngày 30/5/2009, tổng cộng cả nợ gốc và nợ lãi là 7.051, 91 phân vàng SJC.

Ngày 11/5/2012, Hội đồng cưỡng chế thi hành án lập Biên bản kê biên, xử lý tài sản nhưng chỉ đo vẽ phần diện tích đất 112,8m^2 trên đó có căn nhà cấp 3 (phần sân trước) mà không đo toàn bộ khu đất.

Ngày 27/3/2014, thông qua Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Đấu giá V, Chi cục Thi hành án dân sự quận T đã bán đấu giá thành công quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 137/24 Đường T với diện tích đất 112,8m^2, trên đất có căn nhà 02 tầng, tường gạch, sàn gỗ, mái tôn, người mua trúng đấu giá là bà Triệu Bội V.

Ngày 17/12/2014, bà Triệu Bội V được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01450 với diện tích khuôn viên là 115,1m^2; diện tích xây

dựng 115,1m^2; diện tích sàn 115,1m^2. Diện tích đất công nhận lớn hơn diện tích mua là 2,3m^2.

Việc cắt đi phần đất 112,8m^2 phía trước để tiến hành đấu giá làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của ông Q vì ông Q không thể sử dụng được phần đất phía bên trong do phần đất này chỉ có một lối đi duy nhất nhưng đã bị bà Triệu Bội V chiếm dụng.

Do đó, ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho bà Triệu Bội V, buộc bà V phải chừa lối đi thông hành địa dịch từ phần đất mua được qua đấu giá để ông có lối đi vào phần đất còn lại phía bên trong.

Ngày 10/7/2018, ông Trịnh Thành Q có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số:…/2014/HĐMB ngày 27/3/2014, số công chứng 010490, quyển số 05 do Phòng công chứng A chứng nhận ngày 15/5/2014 giữa Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Triệu Bội V (Hợp đồng này không có số).

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Nguồn gốc nhà đất số 137/24 Đường T (số cũ là 1947), phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Lưu Ái C được hưởng thừa kế từ ông Lâm M. Theo văn tự mua bán (ủy quyền) nhà được Ủy ban nhân dân Phường R, quận B và Ủy ban nhân dân Phường 6, Quận 11 xác nhận chữ ký thì bà Lưu Ái C chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Vòng Nhật C và ông Trịnh Thành Q. Căn cứ Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 28/10/1991 do bà Lưu Ái C đứng tên, Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 5042/GP-UB ngày 24/12/1991, Trích sao sổ trước bạ nhà đất số 329/TS-CT ngày 27/4/2016 thì diện tích đất đối với bất động sản tọa lạc tại 1947, Phường R, quận B được công nhận là 112,80m^2.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của ông Trịnh Thành Q trình bày: Phần đất tranh chấp nằm phía sau căn nhà 137/24 Đường T, phường P, quận T mà bà Triệu Bội V đang sử dụng. Phần đất này là đất trống, không có tài sản gì trên đất, ông Q cũng không thực tế sử dụng vì không có lối đi và ông Q cũng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đối với phần đất này.

Xét, theo quy định của pháp luật chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra đường công cộng có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Ông Trịnh Đình Q chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp nằm phía sau căn nhà 137/24 Đường T, phường P, quận T, trên đất lại không có tài sản, ông Q cũng không thực tế sử dụng phần đất này. Mặt khác, yêu cầu xin hủy giấy chứng nhận mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho bà Triệu Bội V tức là hủy kết quả đấu giá, trong khi pháp luật quy định chỉ có người mua trúng đấu giá hoặc chấp hành viên mới có quyền khởi kiện để Tòa án xem xét

giải quyết yêu cầu này. Do đó, việc ông khởi kiện yêu cầu bà Triệu Bội V chừa lối đi trong phần đất thuộc sở hữu của bà V và hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà V là chưa đủ điều kiện để khởi kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không có yêu cầu độc lập.

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 168/2018/TLST-DS ngày 16/3/2018 về việc "Tranh chấp lối đi do bất động sản bị vây bọc", giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông **Trịnh Thành Q,** sinh năm 1952

Địa chỉ thường trú: 137/19 Đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hữu H**, sinh năm 1973

Địa chỉ: 163 đường Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00011200, quyển số 06TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2018 lập tại Văn phòng Công chứng G)

- *Bị đơn:* Bà **Triệu Bội V**, sinh năm 1978

Địa chỉ thường trú: 06 đường Y, Phường B, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 137/24 Đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ: 560 đường B, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án:

- Khi có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự theo quy định của pháp luật, đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án, nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho ông Trịnh Thành Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0048930 ngày 09/3/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát củng cấp có quyền kháng nghị quyết định này trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được quyết định hoặc kể từ ngày quyết định được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/25)

THẨM PHÁN

Huỳnh Tuyết Mai