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: 1428/2022/DS-ST
Ngày: 29-8-2022
V/v: Tranh chấp 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: Bà Lê Thị Hoàng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thanh Minh
2. Bà Trần Thị Anh Vũ

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thanh Nga – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 7, đến ngày 29 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 512/2017/TLST-DS ngày 11/5/2017 về việc "Tranh chấp lối đi chung";

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2304/2022/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 199; Địa chỉ: 4 Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Trinh N, sinh năm 1982; Địa chỉ: I Lô C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 018443 ngày 27/8/2018 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị Kim T1, sinh năm 1975; Địa chỉ: H T, khu phố D, phường P, Thành phố T (Quận I), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

2. Ông Hà Ngọc T2, sinh năm 1966; Địa chỉ: H T, khu phố D, phường P, Thành phố T (Quận I), Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Võ Văn T3, sinh năm 1973; Địa chỉ: H T, khu phố D, phường P, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

2. Ông Hà Ngọc T4, sinh năm 1965; Địa chỉ: H T, khu phố D, phường P, Thành phố T,Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

3. Ủy ban nhân dân Thành phố T (Quận I), Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 2 Xa lộ H, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Mai C, sinh năm 1985; Địa chỉ: 2 Đường số A, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thụy Yên T5; Địa chỉ: B Đường số F, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Trinh N cùng thống nhất trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại số A, khu phố D, Phường P, Quận I, (Thành phố T) là của ông Hồng Văn S và bà Trần Thị Như H tạo lập sau năm 1975. Ngày 10/9/1996, ông S và bà H lập giấy tay chuyển nhượng căn nhà nêu trên và toàn bộ diện tích đất khuôn viên 763m2 cho ông Hà Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Kim D. Tháng 6/1998, ông Hà Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Kim D xây dựng lại nhà thành 03 căn nhà cụ thể như sau:

- Căn nhà số H T, khu phố D, phường P, Quận I, TP H do ông Hà Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Kim D sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1218/2003 ngày 08/7/2003 của U.

- Căn nhà số H T, khu phố D, phường P, Quận I, TP H của bà Trần Thị Kim T1 và ông Võ Văn T3 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 930/2003 ngày 13/6/2003 của U.

- Căn nhà số H T, khu phố D, phường P, Quận I, TP H , có quá trình chuyển từ các người chủ sở hữu và sử dụng đất , cụ thể là đầu tiên là từ vợ chồng ông H1 và bà D, phân chia nhà cho con căn 86B cho ông Hà Ngọc T2; năm 2003 ông T2 sau đó chuyển quyền sở hữu nhà qua cho Ông Hà Ngọc T4, và vợ là bà Â đứng tên; Tháng 5 năm 2003 ông T4, bà Â ký tặng cho ông Hà Ngọc T6 và vợ là bà Phương T7. Năm 2012, Khi ông T6 chết, bà T7 bán nhà đất 86B T nói trên cho các ông T8, ông T7, năm 2015, bà Nguyễn Thị Thanh T sở hữu nhà H T. Trên Hợp đồng mua bán nhà ở số 4862/HĐ-MBN và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 621/2003 ngày 22/5/2003 của U cấp cho ông Hà Ngọc T6 và bà Phương T7, thì bản vẽ sơ đồ nhà đất đã có thể hiện phần sân chung và nội bộ gia đình ông H1, bà D chủ nhà số A T, Bà Trần Thị kim T9 và Ông T3, chủ nhà hộ 86A, cũng như hộ 86B nhà của ông T6 và Bà T7, có một sân chung và các hộ này sử dụng phần sân chung đó làm lối đi duy nhất để ra đường T.

Vì vậy, từ tháng 6/2015, khi bà Nguyễn Thị Thanh T mua lại căn nhà 86B từ ông T8 và Ông T7 và về ở, thì gia đình bà Thanh T vẫn đi trên lối đi do các hộ trước đây đã đi, và đã từng sử dụng lối đi chung qua các căn nhà nói trên để vào nhà của mình. Phần sân chung và lối đi chung ổn định, không tranh chấp từ năm 1998 như đã thể hiện trong bản vẽ của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 621/2003 do U cấp tên ông Hà Ngọc T4 chuyển quyền cho anh ông là Hà Ngọc T6 và bà Nguyễn Thị Phương T10.

Cùng năm 2015, gia đình bà Trần Thị Kim T1, ông Hà N1 (cậu bà Kim T1) đã tự ý làm hàng rào lưới B40 ngăn sân chung, chừa cho căn nhà H đường T một lối đi nhỏ hẹp, gây khó khăn cho sinh hoạt bình thường của gia đình bà Thanh T. Nguyên đơn đã trình báo UBND phường P vụ việc trên, UBND phường đã hòa giải. Các hộ đã đồng ý khôi phục nguyên trạng. Tuy nhiên, khoảng tháng 6/2017, bà Trần Thị Kim T1 lại tháo dỡ hàng rào và xây tường gạch chỉ chừa một con hẻm nhỏ, từ đường T ngang qua nhà bà Kim T1 để vào nhà bà. Đây cũng là lối đi chung giữa nhà 86A và nhà H đường T, xe máy lưu thông bình thường rất khó khăn, phải dắt bộ. Đồng thời gia đình bà Trần Thị Kim T1 còn xích chó dữ ngay trước lối vào. Những hành động trên của hộ bà Trần Thị Kim T1 làm cản trở và gây khó khăn cho sinh hoạt của nguyên đơn.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu gia đình bà Trần Thị Kim T1, và hộ gia đình nhà 86A T, phải tháo dỡ tường rào trên phần sân chung trả lại nguyên trạng ban đầu, để đảm bảo lối đi chung như đã thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 621/2003 do U cấp ngày 22/5/2003. Bản vẽ hiện trạng nhà của bà được xác lập đã đóng dấu của Phòng tài nguyên và trước khi Ủy ban nhân dân Quận U nay là (Thành phố T) cấp cho bà T3 Thúy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 930/2003 ngày 15/62003, và Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ số 1218/2003 ngày 15/7/2003 cấp cho ông Hà Ngọc T4 đứng tên căn nhà số A T.

Bà đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ do Ủy ban nhân dân Quận U đã cấp cho hộ bà Kim T1, ông T3 số 930/2003 ngày 15/62003, và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1218/2003 ngày 15/7/2003, cấp cho ông Hà Ngọc T4, vì U đã cấp giấy cho bà T1, ông T3, cũng như ông T4 được quyền sử dụng đất, mà đất đó chính là có phần sân chung đã thể hiện trên giấy chứng nhận của nhà 86B đã cấp cho ông T4 trước đây rồi. Và bà Thanh T là chủ nhà hiện nay. Trước đây và qua các đời chủ, bà vẫn có quyền sử dụng đối với sân chung mà hộ nhà ông T4 và bà Kim T1 đã có quá trình sử dụng sân chung đó với bà.

Bị đơn bà Trần Thị Kim T1 trình bày:

Căn nhà số H T, khu phố D, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh do bà và chồng là ông Võ Văn T3 đứng tên đồng sở hữu có diện tích là 140,9m2. Nhà có nguồn gốc của ông ngoại là ông Hà Ngọc H1 và bà ngoại là bà Nguyễn Thị Kim D cho tặng năm 2003, nhà mặt tiền đường T, không có sân chung, tất cả đều là diện tích sử dụng riêng. Trước đây, lúc phân chia đất cho con cháu trong gia đình, ông bà ngoại của bà là ông H1 và bà D đã phân chia đất cho bà,

bà có thanh toán tiền đất 20 lượng vàng để được ông bà ngoại bà cho vợ chồng bà được đứng tên quyền sở hữu nhà và sử dụng đất đối với diện tích 140,9 m2. Khi xây nhà ở trước năm 2003, phần đất 140,1m2 có phần sân trống mà bà đã và đang sử dụng, đây là đất bà được cho và đã đang sử dụng, việc Ủy ban nhân dân Quận U chính thức cấp giấy cho vợ chồng bà đứng tên vào tháng 6 năm 2003, dựa theo quy định của Luật Đất Đai năm 2003, đủ điều kiện hợp pháp để được cấp giấy, nhưng quyền sử dụng đất là đã được gia đình bà thực quyền từ trước đó. Cho nên, nếu phía nguyên đơn cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T6 được cấp trước bà 1 tháng, nên buộc bà phải bị hủy giấy do Ủy ban nhân dân đã cấp đất đó làm sân chung là không đúng. Vì khi vợ chồng bà sử dụng đất của gia đình, không có ai trong nội tộc nhà bà tranh chấp hay phản đối quyền sử dụng đối với 140,9 m2 đất của vợ chồng bà từ trước khi được cấp giấy. Do vậy, việc bà Thanh T cho rằng do giấy chứng nhận của ông Hà Ngọc T6 được cấp trước có phần sân chung và đó là sân chung của ba căn nhà này 156, 86A và H T đều là sự suy diễn không có căn cứ. Với tư cách là chủ đất đối với phần đất 140,9 m2 đất, vợ chồng bà Kim T1 và ông T3 cho rằng bà Thanh T không có quyền đòi hỏi gia đình bà phải chia đất cho bà T3 Thúy phần sân chung này khi bản thân bà Thanh T không có quan hệ huyết thống gì với gia đình bà. Việc bà Thanh T yêu cầu phải có lối đi, vợ chồng bà cho phép bà Thanh T tiếp tục đi nhờ lối đi chung mà bà đã mở sẵn cho bà T3 T đi chung với gia đình bà hiện nay. Trong trường hợp nếu Tòa án cho cập nhật phần lối đi chung vào sổ của bà Thanh T, thì vợ chồng bà yêu cầu như sau:

Nếu bà Thanh T yêu cầu bị đơn tháo dỡ bức tường, trả lại lối đi chung trước giờ, vợ chồng bà Kim T1 và ông T3 không đồng ý, vì bức tường trên bà xây dựng trên đất của riêng gia đình bà, đã được Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất ở số 1218/2003 ngày 15/7/2003, tên của ông T3 và bà T1.

Bà Kim T1 và ông T3 có phản tố yêu cầu Tòa hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02010 ngày 30/6/2015 mà Ủy ban nhân dân Quận U (Thành phố T) cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T, vì Giấy chứng nhận thể hiện đất của nhà bà, nhưng lại cấp làm sân chung trên sổ của bà Thanh T là sai. Và đề nghị bà Thanh T di dời đường dây diện và đường ống nước vì sợ chập điện gây cháy nổ, nguy hiểm và cản trở việc xây dựng nhà của gia đình bà trong thời gian về sau.

Bị đơn ông Hà Ngọc T2 trình bày:

Căn nhà số H T, khu phố D, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh do ông đứng tên sở hữu có diện tích là 157,3m2. Nhà có nguồn gốc của cha là ông Hà Ngọc H1 và mẹ ông là bà Nguyễn Thị Kim D cho tặng năm 2012, nhà mặt tiền đường T, không có sân chung, tất cả đều là diện tích sử dụng riêng. Do căn nhà này phía trước có một khoảng sân nên ông sử dụng làm lối đi ra đường và có cho nguyên đơn là bà Thanh T và cháu là Kim T1 đi nhờ trên phần sân này. Năm 2017, ông đã tặng cho nhà đất 86 T cho anh trai là ông Hà Ngọc T4 và ông T4 đã được cập nhật quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở. Do đó ông T4 toàn quyền quyết định đối với vấn đề tranh chấp này, ông không còn liên quan gì trong vụ kiện nên không có ý kiến hoặc yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Ngọc T4 trình bày:

Ông là chủ sở hữu của căn nhà số H T, Phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 70117010464 do U cấp ngày 08/07/2003), Diện tích được công nhận: 157,3 m2 (Không có diện tích đất sân chung và đường đi chung với những căn hộ liền kề). Năm 2018, ông có sửa nhà và xây bức tường ngăn phần sân của ông theo ranh giới giấy chứng nhận và không cho bà Thanh T và bà Kim T1 đi nhờ trên phần sân của nhà ông nữa, vì sau này ông sẽ xây nhà hết đất không chừa sân. Chi phí xây dựng bức tường khoảng 5.000.0000 đồng.

Căn nhà số H T, khu phố D, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Thanh T là nguyên đơn ở hiện nay, có nguồn gốc là của cha mẹ ông là ông H1 và bà D để lại cho ông. Sau đó ông không ở nữa mà cho tặng cho ông Hà Ngọc T6 và bà Nguyễn Thị Phương T10, sau đó ông T6, bà T10 bán lại cho nhiều người và người đang ở hiện nay là bà Nguyễn Thị Thanh T. Căn nhà hiện nay bà Thanh T đang sở hữu không có lối đi. Nay bà Thanh T khởi kiện cho rằng phần sân của ông là sân chung trên giấy của bà, yêu cầu ông và bà Kim T1 trả lại hiện trạng sân chung ban đầu, ông không đồng ý vì phần sân này nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà được Nhà nước cấp cho ông, không phải là sân chung, và bà Thanh T cũng không có quyền tranh chấp đất với ông và Cháu ông là Kim T1, vì chỉ những người trong gia đình ông mới có quyền sử dụng đất của cha ông phân chia cho mà thôi.

Việc Ủy ban nhân dân Quận U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 30/6/2015 có sân chung là sai, ông đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy phần sân chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02010 ngày 30/6/2015, mà Ủy ban nhân dân Quận U (Thành phố T) cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T. Đồng thời, nhà bà Kim T1 có bất động sản liền kề, phải tạo điều kiện cho nhà bà Thanh T có lối đi theo pháp luật quy định. Việc này bà Thanh T phải thực hiện nghĩa vụ đền bù cho bà Kim T1 để nhận lối đi này theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T3 trình bày: T*hống nhất với ý kiến và lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T11 và ông Hà Ngọc T4. Ông đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Kim T1 vợ ông, về việc hủy phần sân chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02010 ngày 30/6/2015, mà Ủy ban nhân dân Quận U (Thành phố T) cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T. Đồng thời, nếu cho rằng hộ gia đình ông phải tạo điều kiện cho nhà bà Thanh T có lối đi qua bất động sản liền kề, thì bà bà Thanh T phải thực hiện nghĩa vụ đền bù cho vợ chồng ông ½ giá trị đường đi, để được sử dụng lối đi này theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H trình bày:

Nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà đất theo biên bản xác minh ngày 27/3/2003 của Ủy ban nhân dân phường P như sau:

Sau năm 1975, ông Hồng Văn S và bà Trần Thị Như H sử dụng nhà đất tại số A, khu phố D, phường P, Quận I, Ngày 10/9/1996, ông S và bà H lập giấy tay chuyển nhượng căn nhà nêu trên và toàn bộ diện tích đất khuôn viên 763m cho ông Hà Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Kim D. Tháng 6/1998, ông Hà Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Kim D xây dựng lại nhà cũ thành 03 căn nhà cụ thể như sau:

- Căn nhà số H, T, khu phố D, phường P, Quận I do ông Hà Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Kim D sở hữu.

- Căn nhà số H, T, khu phố D, phường P, Quận I ông Hà Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Kim D cho cháu là bà Trần Thị Kim T1.

- Căn nhà số H, T, khu phố D, phường P, Quận I ông Hà Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Kim D cho con là ông Hà Ngọc T4 và bà Trần Minh A

Ngảy 22/5/2003, Ủy ban nhân dân Quận U cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 621/2003 cho ông Hà Ngọc T4 và bà Trần Minh Â1 sử dụng đối với phần nhà đất số H, T, khu phố D, phường P, Quận I,

Tháng 6/2003, ông T4 và bà Â1 cho nhà đất cho ông Hà Ngọc T6 và bà Nguyễn Thị Phương T10 sử dụng theo Hợp đồng tặng cho nhà số 2721/HĐ-TCN. đã được Phòng C2 xác nhận ngày 18/6/2003, Ủy ban nhân dân Quận U cập nhật biến động ngày 01/7/2003.

Tháng 4/2011, ông T6 và bà T10 chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Thành T12 và ông Nguyễn Thanh T13 sử dụng theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 4862/HĐ-MBN, đã được Phòng C2 xác nhận ngày 21/02/2011 và ngày 03/03/2011, Ủy ban nhân dân Quận U cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 984031 (CHI 00492) và số HE 984032 (CH 00492) cho ông Nguyễn Thành T12 và ông Nguyễn Thanh T13 ngày 20/4/2011

Tháng 6/2015, ông T12 và ông T13 chuyển nhượng nhà đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T sử dụng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 4570, đã được Văn phòng C3 xác nhận ngày 11/6/2015, Ủy ban nhân dân Quận U cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 144184 (CH 02010) cho bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 30/6/2015.

Đối với nội dung phần đất mà các bên đang tranh chấp là phần sân chung của 3 cân nhà hay là sân riêng của căn nhà số H, T, khu phố D, phường P, Quận I: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho 3 căn nhà nêu trên thị các ông Hà Ngọc T4 – bà Trần Minh Â1, ông Võ Văn T3 – bà Trần Thị Kim T1 và ông Hà Ngọc H1 – bà Nguyễn Thị Kim D có

mối quan hệ huyết thống nên cùng sử dụng phần đất đang tranh chấp làm sân chung để đi ra đường T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: bà Phạm Mai C đại diện Ủy Ban trình bày: lời trình bày có cùng nội dung và cùng ý kiến với Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố H.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: đồng ý rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở của ông T3, Bà T. Không có tranh chấp sân chung nữa, đồng ý giữ nguyên hiện trạng lối đi hiện nay có diện tích 13,95m2 tính từ mặt đường T đi vào, chiều ngang và dài theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T17 ngày 01/12/2020, và đã được thẩm định giá bởi Công ty T18 xác định giá đất theo đúng sơ đồ bản vẽ; Chiều cao tùy Tòa xử lý cho hợp lý đối với quy định về quyền có lối đi qua bất động sản liền kề. Không đồng ý thanh toán tiền đền bù đối với lối đi qua bất động sản của Bà T, ông T3 đối với bà, là vì lối đi này trước đây các đời chủ trước khi bán nhà trên giấy đã có sẵn sân chung của ông T4, bà Kim T1 làm lối đi ra đường T.

Hiện ông T4 rào sân chung lại, không cho nhà 86A và nhà 8 sử dụng con đường đi ngang nhà ông, do phía ông T14 hiện đang ở tại nhà A T tức nhà số H T hiện nay. Việc Ủy ban nhân dân Quận U điều chỉnh cập nhật lối đi chung theo bản án là tùy thuộc vào cơ quan có thẩm quyền. Bà Thanh T không có ý kiến gì.

Trong trường hợp phía bà T, ông T3 cho rằng cứ giữ nguyên hiện trạng lối đi chung hiện nay, mà không cần cập nhật gì lên trên giấy tờ của hai bên, điều này có nghĩa trên giấy chứng nhận của bà Thanh T phần sân chung vẫn còn thể hiện, thì đề nghị Tòa án buộc ông T4, bà T, ông T3 phải khôi phục nguyên hiện trạng cũ theo giấy như thực tế, nghĩa là dỡ bỏ hàng rào gạch tường, và trả lại hiện trạng sân chung như trước đây của ba căn nhà 156 và 86A, H T,nếu tòa án không tuyên Ủy ban nhân dân Quận U sửa đổi hay cập nhật gì lên các giấy đó.

Phía bị đơn bà Trần Thị Kim T1 và ông Võ Văn T3 tại phiên tòa đồng ý giữ nguyên lối đi có diện tích theo hiện trạng theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do công ty TNHH T17 ngày 01/12/2020, và chiều cao lối đi đề nghị là 2,5 mét. Yêu cầu bà Thanh T phải đền bù cho gia đình bà khoản tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 256 BLDS năm 2015 quy định, do mở lối đi trên đất mà bà T, ông T3 đã được Ủy ban nhân dân Quận U cấp giấy. Số tiền định giá lối đi hiện hữu là 1. 105.935.000 đồng, theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T18, nhân cho hệ số tầng 1 là 0,7; và chia đôi giá trị lối đi vì bà Thanh T và gia đình bà Kim T1 cùng sử dụng lối đi này.

Cụ thể: 1.105.935.000 đồng, là giá trị 100% tiền của 13,95m2 đất.(Theo giải thích của hội đồng xét xử, giá đất tầng 1 có hệ số là 0,7). Vậy tính thành tiền phải trả cho lối đi có diện tích 13,95m2 là : 1.105.935.000 đồng X 0,7 = 774.154.500 đồng : 2= 387.077.525 đồng.

Yêu cầu bà Thanh T phải thanh toán cho bà Kim T1,ông T3 số tiền 387.077. 525 đồng. Nếu sau này có quy hoạch lộ giới và cắt đất làm đường đi, thì bà hộ Kim THúy và bà Thanh T cùng được hưởng giá trị thanh toán bồi thường theo tỷ lệ 50/50.

Nếu bà Thanh T không đền bù thì đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng, không ghi nhận gì về lối đi đó trên giấy chứng nhận của bà Thanh T; và nếu đồng ý như vậy, thì bà Thanh T phải rút yêu cầu khởi kiện đối với vụ án và không đồng ý cho cập nhật bất cứ nội dung gì lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả hai nhà , bao gồm giấy chứng nhận của hai nhà gồm nhà 86A của bà Kim T1, ông T3 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà 86B T của bà Thanh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Ngọc T2, ông Võ Văn T3, Ủy ban nhân dân Quận U, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

-Về chấp hành pháp luật tố tụng dân sự: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, ban hành thông báo thụ lý đến các đương sự, thủ tục ủy quyền, thu thập chứng cứ đúng quy định. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền hạn được giao. Đương sự và Hội đồng xét xử chấp hành pháp luật tại phiên tòa đúng quy định.

-Về nội dung: xác định tranh chấp là tranh chấp lối đi chung.

Đề nghị giữ nguyên hiện trạng lối đi theo bản vẽ sơ đồ đất tranh chấp của Công ty TNHH T17 ngày 01/12/2020 và được thẩm định giá bởi Công ty T18; Chiều cao lối đi qua bất động sản liền kề tùy Hội đồng xét xử quyết định.

Không chấp nhận yêu cầu phía bà Kim T1 đòi bà Thanh T phải thanh toán số tiền 774.154.500 đồng là tiền đền bù do mở lối đi qua bất động sản. Vì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thanh T là đã có lối đi chung qua hai nhà ông T4 và bà Kim T1, giấy được cấp trước thời điểm bà Kim T1 và ông T3 cũng như ông H1, bà D (sau này là ông T2, ông T4) là đã có lối đi vào nhà số H T. Cho nên, việc ông T4 bà T1 phải có nghĩa vụ chừa lối đi cho nhà 86B T là hiển nhiên chứ không phải đền bù theo quy định tại khoản 3 điều 256 BLDS năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất giữa hai bên do rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận tại phiên tòa.

Về chi phí tố tụng: theo quy định

Về án phí dân sự sơ thẩm: theo quy định chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xác định yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh T tranh chấp phần sân chung thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đường đi dẫn vào nhà của bà, nên đương sự yêu cầu các chủ sở hữu lân cận phải mở lại lối đi đã thể hiện trên giấy chứng nhận là sân chung, đây là tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định về điều 256 BLDS năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Do các đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, và quyền sử dụng đất theo Điều 34 Luật Tố tụng Hành chính nên vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về thủ tục tố tụng:

Về sự có mặt của đương sự: ông Hà Ngọc T2, bị đơn trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ và cho rằng hiện tại việc tranh chấp đến sân chung không có liên quan gì đến ông,00 vì ông đã chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà sang cho ông H2 ngọc T4, nên ông không có liên quan gì, Hội đồng xét xử thấy việc bà Thanh T kiện ông Hà Ngọc T2 và Bà Kim T1 liên quan đến sân chung đã thể hiện trên giấy chủ quyền của 3 chủ sở hữu là Hà Ngọc T4 và Nguyễn Thị Thanh T và Trần Thị Kim T1 cũng Võ Văn T3, vụ việc không có liên quan gì đến ông Hà Ngọc T2 nên khi ông T2 không tham gia tố tụng tại Tòa, Hội đồng xét xử không cần thiết xác định ông T2 là đương sự liên quan gì đến vụ án.

Xét Ủy ban nhân dân Quận U và Văn phòng Đ đã trình bày ý kiến qua các công văn Tòa án gửi yêu cầu và cung cấp chứng cứ đầy đủ, nên việc xin vắng mặt của đại diện Ủy ban nhân dân Quận U, (nay là Thành phố T) cũng như đại diện Văn phòng Đ (Thành phố T), không làm ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ điều 227 BLTTDS năm 2015, xét xử vắng mặt những đương sự này.

[4]. Về nội dung vụ án: xét lời trình bày của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà T1 và Ông T4 trả lại sân chung để làm lối đi ra ngoài đường T, do trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở của bà Thanh T có ghi khoảng sân chung phía trước dùng làm lối đi ra lộ giữa ba căn nhà số H, và 86B T, Hội đồng xét xử nhận thấy rằng căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số hồ sơ gốc 621/2003 của căn nhà số H đường T, do Ủy ban nhân dân Quận U (nay là UBND thành phố T) (sau đây gọi tắt là U cũ) cấp ngày 22/5/2003, cho giấy tên ông Hà Ngọc T4, và bà Trần Thị Minh Â2, thuộc 01 phần thửa đất số 492 tờ bản đồ số 9, BĐC xã P, diện tích đất sử dụng 104,8 m2; trên sơ đồ nhà đất, tại mục II, đã vẽ diện tích nhà bị bao bọc xung quanh bởi phần sân chung của nhà 156 A Tây H3 do ông Hà Ngọc H1 làm chủ sở hữu (năm 2003), nhà 86B do ông T4 đứng tên trên giấy chứng nhận vào năm 2003, không thấy thể hiện lối đi.

Ngày 01/7/2003, chỉ hai tháng sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông T4, bà Â2 chuyển tên qua cho anh ruột tên Hà Ngọc T6 và bà Nguyễn Thị Phương T10. năm 2013, ông T6 chết, Bà T10 bán nhà cho ông T13, ông T10. Ông T13 ông T10 tiếp tục chuyển nhượng nhà 86B cho bà Thanh T. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất của bà Thanh T do U cũ cấp ngày 15/6/2015, đã thể hiện ở mục II sơ đồ nhà đất cho thấy: nhà thuộc 01 phần thửa đất số 492 tờ bản đồ số 9, BĐC xã P, Quận I, diện tích đất sử dụng 104, 8 m2; Trên sơ đồ nhà đất ở mục II, đã vẽ diện tích nhà bị bao bọc xung quanh bởi phần sân chung của nhà 86A T, và phần sân chung có diện tích khoảng hơn 100m^2, và lối đi ra đường T, chiều ngang 2,45m, chiều dài 6,12m. Toàn bộ phần sân này không nằm trên diện tích nhà đất của nhà 86A và cũng không nằm trong diện tích nhà H T, mà nằm trên giấy chứng nhận của nhà 156 (nay là nhà H) đường T, do ông Hà Ngọc H1 và Bà Nguyễn Thị D đứng tên.

Theo ông Hà Ngọc T4 trình bày: năm 1996, cha mẹ ông là ông H1, Bà D phân chia đất cho các con là đã cho nhà ở và diện tích đất ở. Riêng nhà 156 T, lúc đó có đất trống làm sân, nhưng cũng là đất, đã định đoạt cho các con vào sổ giấy chứng nhận trong năm 2003 cho từng nhà; Đất cho bà Kim T1 có phần sân trống cộng chung diện tích đất là 174,7m^2; phần ông T4 là nhà 86B tổng diện tích 104m^2 như hiện tại, trên giấy của bà Thanh T, tuy nhiên, về đường đi lúc đó ông không có ở nhà đó. Nên không có đi sân chung của ai. Nhà để trống. Đến năm 2003, ông T4 cho người anh là Hà Ngọc T6 căn nhà 86 B, anh chị ông về ở và đi trên đất của gia đình. Ông T6 kêu người đo vẽ phần sân chung vào giấy chứng nhận, là theo hướng dẫn của của cơ quan đo đạc. Vì tất cả đều là thành viên trong gia đình, nên có thể đi chung sân của gia đình, nên phía U mới cấp giấy chứng nhận cho ông T4, coi như nhà có lối đi vào nhà H T, chứ trong nội bộ không có ai xác định đất cho lối đi có diện tích là bao nhiêu, vì nhà 156, cũng như nhà 86A chưa sử dụng hết đất vào năm 2003, tức để trống chưa có nhu cầu sử dụng nên để cho hộ ông T6 và bà T10 được đi trên đất của gia tộc. Bản thân ông sau khi đứng tên giấy chủ quyền nhà 86B T, ông cũng không có quyền chuyển nhượng đất sân chung cho phía ông T6 và Bà T10.

Phía bà Kim T1, ông T3 cũng trình bày rằng thực chất là bà T1 và Ông T3 có trả cho ông H1 và bà D 20 lượng vàng để chuyển nhượng thửa đất nhà 86A có diện tích 140,1m^2 đất. Bà không có sử dụng sân chung với ai, mà theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, sử dụng đất của bà thì toàn bộ diện tích 140m^2 là của vợ chồng bà. Nhà trực diện ra đường T với chiều ngang nhà 4m. Từ năm 2018, do nhu cầu cuộc sống, nhà 86A mở quán bán đồ chơi trẻ em, nên đã sử dụng toàn bộ đất trước nhà là tiệm tạp hóa, chỉ chừa một lối đi ngang gần 1m bên hông nhà để làm lối đi vào nhà phía sau. Và hộ nhà 8 cũng đi trên lối đi chung đó để vào.

Hội đồng xét xử nhận thấy rằng: Sau khi ông T4 nhận phần nhà của ông H1 và Bà D để lại, do nhu cầu về nhà ở, ông đã sử dụng toàn bộ đất (sân) của căn nhà 156 T, để xây dựng thành nhà riêng và rào hàng rào lại, nên gia đình bà Kim T1 cũng không còn lối đi chung trên đất trống của gia đình bên ngoại nữa, mà bà phải tạo lối đi khác cho mình, và hộ gia đình bà Thanh T, người mua căn nhà số

H T sau cùng, qua nhiều đời chủ trước, vẫn được đi qua lối đi của gia đình bà Kim T1 ra đường T.

Như vậy, bà Thanh T yêu cầu hủy giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân Quận U cấp đất cho bà Kim T1, là cấp sau giấy của ông T4 (Chủ nhà H T trước nhất), và trên giấy chứng nhận đó của ông T4, đã có thể hiện phần sân chung, nên nay bà Thanh T đòi quyền sử dụng sân chung với hộ ông T4 và bà Kim T1, chính là tranh chấp quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai của đại diện U cũ và công văn số 3596/UBND- TNMT ngày 14/10/2020 U cũ trả lời cho Tòa án thì: Việc cấp giấy chủ quyền cho nhà 86B đường T, do các hộ sử dụng đất sân chung đó, có chung huyết thống với nhau, cùng sử dụng chung thửa đất số 492, tờ bản đồ số 09 BDC xã P, Quận I, là trong gia tộc nhà số A đường T. Hơn nữa, đến năm 2015, phía bà Thanh T mới mua căn nhà H, đường T, nên không thể có chung quyền sử dụng đất với gia đình ông H1 bà D, bà Thanh T vì đây là đất của những người cùng chung hộ tộc. Trong trường hợp ông T6 và bà T10 là người chủ cuối cùng trong gia tộc bà Kim T1, ông T4, sử dụng căn nhà 86B, bán nhà đi, mà phần sân chung chưa khẳng định quyền sử dụng chung theo quy định về thừa kế, nay họ cũng không có tranh chấp phần sân chung theo quan hệ về thừa kế, khi mà chủ đất ông H1 và bà D qua đời, thì bà Thanh T cũng không có quyền hưởng thừa kế đất chung đó với ông T4, bà Thanh T, ông T3, huống chi, đất sân chung đó đất đã có quyền sử dụng cấp riêng cho từng hộ, phù hợp với ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận U.

Xem trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà của bà Thanh T, chỉ có phần diện tích đất 104,8m^2, được công nhận trong giấy chứng nhận, không ghi cụ thể diện tích của sân chung. Và chỉ có giấy chứng nhận của bà Thanh T mới có thể hiện sân chung, trong khi từ trước đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng của các chủ sở hữu của bất động sản số 156 và 86A đều không có ghi là "sân chung", mà lại ghi cụ thể diện tích đất của mỗi nhà đều là diện tích riêng, (Diện tích cấp đất bao gồm cả phần "sân chung" mà theo giấy chứng nhận của nhà 86B ghi nhận). Cho đến nay, tất cả các thừa kế của ông Hà Ngọc H1 và Bà Nguyễn Thị D không có ai tranh chấp quyền sử dụng đất đối với sân đó, mà họ lại tự sử dụng đất riêng phần của mình theo như bản vẽ hiện trạng của mỗi giấy chứng nhận của mỗi nhà 156 và 86A, thì yêu cầu đòi sử dụng của bà Thanh T là bất hợp lý vì không có chung quyền lợi gì đối với đất trong gia tộc của phía bị đơn.

Căn cứ bản vẽ hiện trạng đo vẽ phục vụ cho việc giải quyết tranh chấp trong hồ sơ vụ án, cũng không thấy xác định được phần nào là lối đi qua nhà bà Thanh T hoặc từ đường T vào nhà 86B, mà lối đi chỉ là quy ước đi chung chứ không có sơ đồ vẽ cụ thể phần đường đi cụ thể. Như vậy, khi chủ nhà 86A bà Kim T1, ông T3 và ông T4 (nhà 156) đều đã được phía Ủy ban công nhận hết phần diện tích đất ở, chứ không có sân chung trên giấy chứng nhận của mình. Không có một văn bản nào khẳng định và buộc các chủ sở hữu phải sử dụng đất đó làm lối đi. Riêng thuật ngữ "sân chung" trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà cũng không có ý nghĩa phải được sử dụng đất để làm lối đi chung. Cho nên, việc tranh chấp sân chung của bà Thanh T không có cơ sở nào

để xem xét. Nên nay nếu kiện phần đất này, bà Thanh T không có tư cách khởi kiện yêu cầu chia đất gia tộc của bà Kim T1, Ông T4, cho mình để làm lối đi. Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Thanh T về việc xác định phần đất trống là sân chung đó, là lối đi chung. Qua phân tích tại phiên Tòa, phía nguyên đơn bà Thanh T rút lại yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng sân chung, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất của bà Kim T1, ông T3 và ông T4 nữa, nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bà Trần Thị Kim T1 và ông Võ Văn T3; cũng như đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở của ông Hà Ngọc T4. Đình chỉ yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng sân chung của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với nhà 156 và H T, phường P, Thành phố T của ông Hà Ngọc T4, bà Trần Thị Kim T1 và ông Võ Văn T3.

Vấn đề còn lại và cũng là vấn đề bà Thanh T khiếu nại về lối đi vốn đã có sẵn, mà phía nhà 86A T do ông T3, và bà Kim Thúy t cho Nhà 86B bà Thanh T, Hội đồng xác định tranh chấp chủ yếu trong vụ án chính là tranh chấp về "Quyền có lối đi qua bất động sản liền kề" theo quy định tại điều 254 BLDS 2015. Cụ thể được Hội đồng xét xử phân tích như sau:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 621/2003 do U cấp ngày 22/5/2003 cho ông Hà Ngọc T4.Và ông T4 tiếp tục tặng cho anh ruột là Hà Ngọc T6, và vợ ông T6 là Nguyễn Phương T10 đứng tên vào tháng 7 năm 2003.Diện tích phần sân chung theo Hội đồng xét xử tính toán khoảng hơn 100 m2 theo sơ đồ nhà đất trên giấy chứng nhận của bà Thanh T, căn nhà H nằm phía sau nhà 86A bị bao bọc bởi phần sân chung đó của nhà 156 và nhà H, nên hoàn toàn không có lối ra cho nhà 86B. Mặc dù, phần sân chung mà UBND Quận 9 cũ ghi trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở của căn nhà số H, nhưng trên thực tế, cho thấy sân chung chính là diện tích đất được các thừa kế của ông H1 và bà D, có quyền sử dụng vào các mục đích khác chứ không hẳn là sử dụng để làm lối đi. Chưa từng có văn bản nào cho thấy có lối đi chung trên tổng diện tích đất của ba căn nhà 86 và 86A, 86B.

Tuy nhiên, qua xem xét tại chổ, thì nhà 86B vẫn có một lối đi ra đường, lối đi này được hình thành trong quá trình các chủ sử dụng đấtcủa nhà 156 và 86A tự định đoạt quyền sử dụng của mình, đã tự mở lối đi riêng cho nhà 86A cùng 86B sử dụng chung. Theo biên bản xem xét tại chổ ngày 21/9/2018 của Tòa án, đã cho thấy, nhà 86B đã có lối đi chung với nhà 86A sẵn. Như vậy ,rõ ràng là phía bà Thanh T chủ nhà 86B có lối đi rồi, chứ không phải là nhà 86B vì không có lối đi, để nay mới khởi kiện yêu cầu Tòa mở và giải quyết lối đi cho hộ gia đình mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, xác định quyền có lối đi của nhà 86B là lối đi hiện hữu hiện nay chung với nhà 86A T mà thôi.

Căn cứ để xác định lối đi của nhà 86B chính là thông qua bản vẽ hiện trạng của công ty P và chứng thư thẩm định giá trị lối đi hiện hữu là: *Theo bản vẽ sơ*

đồ nhà đất do Công ty TNHH T17 ngày 01/12/2020 , và hồ sơ thẩm định giá nhà đất của công ty T18 đã lập. Hội đồng xét xử xử giữ nguyên lối đi này làm lối đi giữa hai nhà 86A và 86B để đi ra đường T. Do bà Kim T1 trình bày tại tòa do nhu cầu kinh tế bà phải mở tiệm kinh doanh và sử dụng hết phần đất sân phía trước để làm chổ buôn bán, bà đã chừa diện tích đất là 13,95m2 để làm lối đi cho gia đình bà cùng gia đình bà T1 cùng đi chung trên con hẻm đó.

Phía bà T1, ông T3 yêu cầu bà Thanh T phải đền bù cho gia đình bà khoản tiền theo quy định tại Khoản 2 Điều 256 BLDS năm 2015 quy định, do mở lối đi trên đất mà bà T, ông T3 đã được U cũ cấp giấy.

Theo quy định của pháp luật về cách tính tiền cho lối đi qua bất động sản trong trường hợp có sự hạn chế về chiều cao: được phía bị đơn đưa ra ý kiến sau:

Do có hạn chế về chiều cao, nên đồng ý chỉ nhân cho hệ số tầng 1 là 0,7; và chia đôi giá trị lối đi do hộ bà Thanh T và gia đình bà Kim T1 cùng sử dụng lối đi này. Nếu sau này có quy hoạch lộ giới và cắt đất làm đường đi, thì gia đình bà và hộ bà Thanh T cùng được hưởng giá trị thanh toán bồi thường (nếu có) theo tỷ lệ 50/50.

Cũng cần nói thêm về hệ số 0,7 mà Hội đồng xét xử tính ra để thương lượng giá đền bù. Qua tham khảo Nghị định 61/CP chính phủ ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà. Trong đó, Hội đồng xét xử có tham khảo một quy định về cách tính tiền đất đối với loại nhà có 2 tầng trở lên, thì định giá trị đất ở tầng 1, đem nhân với hệ số tầng 1 bằng 0,7; do có giới hạn chiều cao của tầng 1. Lấy đó làm căn cứ khi định giá đất, tính ra để làm căn cứ đền bù. Và đồng thời Bộ luật dân sự năm 2015 quy định là đền bù chứ không phải bồi thường.

Cụ thể: 1.105.935.000 đồng, là 100% giá trị tiền của 13,95m2 đất.

Tính thành tiền phải trả cho lối đi có diện tích 13,95m^2 là : 1.105.935.000 đồng X 0,7: 100= 774.154.500 đồng

Hộ bà Kim T1 đề nghị bà Thanh T phải thanh toán cho mình ½ giá trị do đã mở lối đi cho bà Thanh T và do hai nhà 86A và 86B cùng sử dụng chung lối đi này. Cụ thể: 774.154.500 đồng : 2 = 387.077.5250 đồng. (Đây là giá đền bù do có sử dụng chung lối đi).

Hội đồng xét xử xét yêu cầu này của vợ chồng ông T3, Bà T, như sau:

Về yêu cầu phản tố đòi đền bù do mở lối đi cho nhà 86 B,của hộ bà Trần thị Kim T15, Hội đồng xét xử nhận thấy: khi ông H1 và bà D chia đất cho các con cháu, đã cho ông T4 căn nhà 86B, là chắc chắn phải có lối đi cho căn nhà ông T4, dù là đi nhờ trên phần đất trống trước nhà 165 T của ông H1 bà D, và nhà 86A của bà T15, ông T3; Chỉ có điều là chưa thể hiện rõ phần lối đi chung hay cho từng phần lối đi riêng của từng căn nhà mà thôi.

Theo quy định tại Khoản 3 điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định "*Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ*

sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 điều này mà không có đền bù. Và như trên đã phân tích, khi bà Thanh T mua lại căn nhà từ chủ cũ, nếu căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà thì bà có lối đi qua sân chung như là chính chủ cũ đã được quyền có lối đi này.

Cho đến thời điểm hiện tại,Tòa án đang giải quyết vụ án thì chủ nhà 165 T, tự sử dụng sân trống của mình và không cho các nhà bên cạnh sử dụng đất chung, đã phá vỡ quy ước về con đường đi chung trước đó. Chính vì vậy, Hội đồng xét xử phải xác định lại lối đi riêng cho nhà 86 B. Lẽ ra, về mặt tình thì phải giữ nguyên hiện trạng lối đi như cũ, nhưng về mặt pháp lý thì đây là đất của gia tộc họ H2 nên bà Thanh T không có quyền sử dụng đất chung này.

Hội đồng xét xử căn cứ hiện trạng bản vẽ, thấy việc bà T và ông T3 tự nguyện mở lối đi này cho cả hai bên sử dụng là hợp lý về lối đi theo quy định tại điều 254 khoản 1 BLDS năm 2015 "*lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, và gây thiệt hại ít nhất cho bất động sản có mở lối đi*", việc bà Kim T15, ông T3 mở lối đi này, là thuận lợi cho cả tất các chủ sở hữu của thửa đất số 538, tờ bản đồ số 29, Phường P, Thành phố T.

Nay khi xác định rõ lối đi rồi, thì người đến sau là bà Thanh T có quyền thụ hưởng quyền về lối đi như người chủ trước đã được gia tộc họ H2 phân chia và có trách nhiệm mở theo quy định điều 254 BLDS năm 2015.

Vì vậy,việc yêu cầu đền bù của hộ bà Kim T15 đối với Bà Thanh T không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trên cơ sở đó, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận 1 phần yêu cầu của Nguyên đơn xác định lại diện tích, thậm chí quy định chiều cao lối đi cho nguyên đơn, không có lý do gì phải buộc chủ nhà 86B phải đền bù tiền cho mình do mở lối đi, vì lối đi này đã có sẵn từ trước, chứ không phải nhà 86B không có lối đi, để đến nay mới yêu cầu Tòa án buộc mở. Khi có quy hoạch phóng đường theo chủ trương của địa phương, thì chủ nhà số H T cụ thể là ông T3 và Bà T là người được thụ hưởng tiền bồi thường đất bị quy hoạch (nếu có).

Bà Thanh T chỉ có quyền sử dụng lối đi trên diện tích đất nói trên và có giới hạn chiều cao tối đa của lối đi là 2,5m, tùy theo nhu cầu sử dụng tầng 2 của hộ bà Kim T15 và ông T6 sau này theo giấy phép xây dựng. Nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà T15, ông T3 về việc đòi tiền đền bù lối đi mà ông bà đã tạo giữa hai nhà 86A và 86 B.

Tại phiên tòa, phía Bà T15, ông T3 cũng không có yêu cầu gì đối với ông T4, do việc ông T4 tự điều chỉnh sân chung và cắt mất lối đi của nhà 86A và 86B đi ngang qua đất nhà ông trước đây, nên Hội đồng xét xử không có giải quyết gì về phần yêu cầu đền bù của vợ chồng bà T15, ông T3, đối với ông T4. (Đây là về mặt tình cảm gia đình, thì bà Kim T15 và ông T3 có thể không yêu cầu, tuy nhiên, nếu nội bộ gia đình không tự thương lượng với nhau, thì nguyên tắc là nội bộ gia định phải khôi phục toàn bộ hiện trạng sử dụng đất như trước

đây). Việc yêu cầu và tranh chấp giữa nội bộ nếu không tự thỏa thuận được với nhau thì có thể khởi kiện trong vụ án khác.

Tại phiên tòa, bà T15, ông T3 rút lại yêu cầu đòi thay đổi di dời đường nước và đường điện của bà Thanh T, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này.

Do có sự thay đổi rõ nét từ việc giải quyết tranh chấp lối đi của hai căn nhà số H H đường T, phường P, quận I, (Thành Phố T) làm thay đổi nội dung sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hai căn nhà nói trên, nên Hội đồng xét xử kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố T tiến hành cập nhật, ghi chú biến động nội dung về lối đi chung trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở của hai bên. Cụ thể:

Cập nhật lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 930/2003, ngày 13/6/2003 do Ủy ban nhân dân Quận U (cũ), cấp cho ông Võ Văn T3 và bà Trần Thị Kim T1, bổ sung thêm vào sổ phần lối đi chung có diện tích 13,95m2 đất, chiều cao 2,5m, theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T17 ngày 01/12/2020.

Thay đổi nội dung phần sân chung trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở số vào sổ cấp giấy GCN CH 02010 ngày 30/6/2015 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho bà Nguyễn Thi Thanh T16 đứng tên, bằng cách cập nhật hoặc ghi chú lại diện tích lối đi chung theo hiện trạng đã được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở của ông Võ Văn T3 và bà Trần Thị Kim T1 (Hủy bỏ phần sân chung, hoặc ghi chú số ngày bản án, về giải quyết tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề). Trong trường hợp về sau, phía hộ chủ nhà 86B có lối đi khác vào nhà 86B T, mà không cần phải sử dụng lối đi chung này, thì hộ nhà 86A bà T1, ông T3 có toàn quyền sử dụng đất đối với lối đi đã mở đó.

Hộ nhà bà Kim T1, ông T3 được thụ hưởng quyền nhận tiền bồi thường của cơ quan nhà nước đối với diện tích đã làm lối đi nói trên nếu có quy hoạch làm đường (trong trường hợp có bồi thường).

Về án phí: Đây là vụ án tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề là tranh chấp không có giá ngạch, ngay cả yêu cầu tiền đền bù lối đi là do tự phía bà Kim T1 yêu cầu phát sinh từ việc mở lối đi; nó không có ý nghĩa là tài sản có được từ việc phân chia sở hữu riêng, nên Hội đồng xét xử tính án phí không có giá ngạch, đối với yêu cầu đền bù của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nguyên đơn có yêu cầu về việc xác định lối đi, bị đơn yêu cầu đền bù tiền cho việc mở lối đi, thì các bên đều phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, đối với yêu cầu của mình được Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Hà Ngọc T4 hủy đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở, của bà Thanh T16, Hội đồng xét xử xét không cần thiết phải hủy cả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất ở của nhà 86 B, mà chỉ cần kiến nghị Ủy

ban Nhân dân Thành phố T, cập nhật lại phần lối đi trên giấy chứng nhận của nhà số H; và điều chỉnh hủy bỏ phần sân chung trên giấy chứng nhận của Nhà số 86 B, do yêu cầu về lối đi của hai bên đã được Hội đồng xét xử xác nhận; nên không cần thiết chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở nhà số H do của đương sự ông Hà Ngọc T4. Vì vậy, ông T4 phải chịu án phí cho yêu cầu này của mình.

Chi phí đo vẽ lối đi này theo hợp đồng đo vẽ Bà Kim T1 và ông T3 lập với Công ty P1 tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy đo vẽ là để xác định diện tích lối đi cho hộ nhà 86 B, nên buộc nhà 86B chịu trách nhiệm thanh toán lại cho bà Trần Thị Kim T1, ông T3 số tiền 5.000.000 đồng này.

Về chi phí thẩm định giá và 8.500.000 (Tám triệu năm trăm nghìn đồng). Bà Kim T1 yêu cầu thẩm định giá để yêu cầu đền bù, nhưng do Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu cho đền bù tiền, nên bà T1, ông T3 phải chịu chi phí này.

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền các khoản nêu trên. Riêng về khoản điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng lối đi của hai bên sẽ do Ủy ban nhân dân Thành phố T thực hiện theo tinh thần của bản án, theo quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất của cơ quan chuyên môn.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 213, 235 và 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 245, 254 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017;

Căn cứ vào Điều 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự.

Chấp nhận 01 phần yêu cầu của nguyên đơn:

1. Xác định hiện trạng lối đi chung ra đường T, của hai căn nhà số H và H đường T, khu phố D, Phường P, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 13,96m^2; Diện tích và hình dạng lối đi theo đúng bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T17 ngày 01/12/2020. Chiều cao giới hạn trên lối đi diện tích 13,96m^2 nói trên là 2,5m^2.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố T thực hiện các nội dung sau:

+ Cập nhật lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 930/2003, ngày 13/6/2003 do ông Võ Văn T3 và bà Trần Thị Kim T1 đứng tên chủ sở hữu, bổ sung thêm vào giấy phần lối đi chung có diện tích 13,95m2 đất, chiều cao 2,5 m, theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T17 ngày 01/12/2020.

+ Ủy ban nhân dân Thành phố T chỉnh lý lại nội dung phần sân chung: Hủy bỏ phần sân chung trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số CB

144184 (CH 02010) do Ủy ban nhân dân Quận U, cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN 02010 ngày 30/6/2015, cụ thể là cập nhật hoặc ghi chú lại diện tích lối đi chung theo hiện trạng đã được ghi nhận, trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở của ông Võ Văn T3 và bà Trần Thị Kim T1.(Ghi chú số, ngày, bản án về giải quyết tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh T về hủy giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1218/2003 ngày 15/7/2003 của bà Trần Thị Kim T1 và ông Võ Văn T3, hủy giấy chứng nhận số Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ số 1218/2003 ngày 15/7/2003 cấp cho ông Hà Ngọc T4 đứng tên căn nhà số A T.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Kim T1 và ông Võ Văn T3 về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 144184 (CH 02010) do Ủy ban nhân dân Quận U, cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 30/6/2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Kim T1 và ông Võ Văn T3 yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh T phải việc đền bù cho bà Trần Thị Kim T1 và ông Võ Văn T3 ½ giá trị phần lối đi chung giữa hai nhà nói trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hà Ngọc T4 về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CB 144184 (CH 02010) do Ủy ban nhân dân Quận U, cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 30/6/2015.

6. Đình chỉ yêu cầu việc yêu cầu di dời đường nước và đường điện : của bà Trần thị Kim T15 đối với bà Nguyễn Thị Thanh T.

7. Bà Trần Thị Kim T1 và ông Võ Văn T3 được hưởng quyền đi chung đối với phần lối đi chung được mở. Trong trường hợp về sau, nếu có quy hoạch mở đường, thì ông T3 và Bà T1 là những người được thụ hưởng các giá trị bồi thường từ việc quy hoạch lấy đất lối đi nêu trên (nếu có). Trong trường hợp về sau, phía hộ chủ nhà 86B, có lối đi khác vào nhà H T, đường số D, phường P, Thành phố T mà không cần phải sử dụng lối đi chung này, thì hộ nhà 86A bà T1, ông T3 có toàn quyền sử dụng đất đối với lối đi đó của mình.

8. Chi phí xem xét và thẩm định giá:

Nguyên đơn bị đơn cùng chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ .

Nguyên đơn chịu chi phí đo vẽ do xác định lại lối đi cho nguyên đơn. Số tiền nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T phải hoàn trả chi phí 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), lại cho bị đơn bà Trần Thị Kim T1.

Bị đơn chịu chi phí thẩm định giá số tiền 8.500.000(Tám triệu năm trăm nghìn đồng). Bị đơn đã nộp trực tiếp cho cơ quan thẩm định nên không có gì phải thi hành thêm.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh T chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Thanh T theo biên lai số 49588 ngày 30/8/2018. Bà Nguyễn Thị Thanh T đã nộp đủ án phí.

Bà Trần Thị Kim T1 và ông Võ Văn T3 cùng chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo các biên lai tạm ứng án phí số 034399 ngày 16/6/2017, của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 9. Bà Trần Thị Kim T1 và ông Võ Văn T3 đã nộp đủ án phí

Ông Hà Ngọc T4 chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã thu theo biên lai thu tạm ứng án phí số 49599 ngày 30/8/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 9. Ông Hà Ngọc T4 đã nộp đủ án phí.

Các bên thi hành các khoản trên tại thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng lối đi của hai bên sẽ do Ủy ban nhân dân Thành phố H thực hiện theo tinh thần của bản án theo quy định về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất của cơ quan chuyên môn.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

10. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày (Mười lăm) kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được tính từ ngày nhận được tống đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cụcThi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức, TPHCM;
- Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức, TPHCM;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hoàng Hoa