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: 463/2019/DS-PT Ngày: 24 - 5 - 2019 V/v tranh chấp về lối đi, quyền sử dụng đất	

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 Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Ông Nguyễn Chí Sang

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 24 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 204/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 03 năm 2019 về việc tranh chấp về lối đi, quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1663/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2969/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 364 đường Y, Phường I, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Hoàng Đông T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 411/47 đường H, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 31/10/2018 tại Văn phòng Công chứng quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 17632 Quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Văn T2, sinh năm 1951;

2.2. Bà Lê Thị Mai H, sinh năm 1951;

Cùng địa chỉ: A2/19 ấp 1, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Bà Phan Thị Bích H3, sinh năm 1981;

Địa chỉ: A1/14A ấp 1, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T2, bà H, bà H3: Bà Nguyễn Thị Thúy L2, sinh năm 1995;

Địa chỉ liên lạc: Số 479/85/48 đường O, phường H, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn theo Văn bản ủy quyền số 003279 ngày 12/4/2019, lập tại Văn phòng Công chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T2, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Nguyễn Tâm & Partners thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở: Số 474/10 đường S, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1962.

3.2. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: A1/22 ấp 1, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Phan Thị Bích H3 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn xin bổ sung khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim L là bà Đặng Hoàng Đông T trình bày:

Năm 2004 bà Nguyễn Thị Kim L có mua căn nhà số A1/22 ấp 1, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20/10/2010 bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà và đất tại địa chỉ số A1/22 ấp 1, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Giữa căn nhà số A1/22 ấp 1, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của bà L và căn nhà số A1/14A ấp 1, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Phan Thị Bích H3 có một lối đi ra đường N – Q. Sau khi mua nhà thì gia đình bà L về sinh sống tại căn nhà nêu trên, ông T2 và bà H đồng ý cho bà L sử dụng lối đi này làm lối đi chung ra đường N – Q. Đến năm 2010 ông T2 và bà H không cho bà L sử dụng lối đi này. Bà H và ông T2 đã xây cổng rào ở phía mặt tiền đường tiếp giáp đường N – Q và cổng rào phía sau đất không cho bà L đi qua lối đi này để đi ra đường N – Q. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 812687, số vào sổ cấp GCN: 00315 ngày 20/10/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L thể hiện phần đất tranh chấp là lối đi nội bộ.

Nay bà L khởi kiện ông Phan Văn T2, bà Lê Thị Mai H và bà Phan Thị Bích H3 với nội dung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 76,0 m^2 thuộc thửa 106-3, tờ bản đồ thứ 02 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng vị trí (a), thửa 120-1, tờ bản đồ thứ 03 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 14/11/2014 là lối đi.

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn T2, bà Lê Thị Mai H, bà Phan Thị Bích H3 tháo dỡ cửa hàng rào trên phần đất có diện tích 76,0 m^2, thuộc thửa 106-3, tờ bản đồ thứ 02 Bộ địa chính xã Q, huyện C (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng vị trí (a), thửa 120-1, tờ bản đồ thứ 03 Bộ địa chính xã Q, huyện C (theo tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 14/11/2014 trả lại hiện trạng là lối đi để bà Nguyễn Thị Kim L sử dụng làm lối đi từ nhà A1/22, ấp 1, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ra đường N - Q.

Tại đơn yêu cầu phản tố, các lời khai tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Phan Thị Bích H3 trình bày: Căn nhà số A1/14A ấp 1, xã Q, huyện C trước đây thuộc quyền sở hữu của bà và ông Trang Hùng Long. Năm 2015, ông Trang Hùng Long đã làm thủ tục tặng cho hết căn nhà và đất tại địa chỉ nêu trên cho bà H3; do đó, từ năm 2015 đến nay, bà H3 là chủ sở hữu duy nhất đối với nhà và đất tại địa chỉ A1/14A ấp 1, xã Q, huyện C; trong vụ án này ông Trang Hùng Long không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Lối đi mà bà L tranh chấp là lối đi riêng của gia đình bà, gia đình bà đã sử dụng hơn 100 năm; hiện tại chỉ có bà H3, ông Phan Văn T2 và bà Lê Thị Mai H (ông T2 và bà H là cha mẹ của bà H3) sử dụng phần đất này để làm lối đi. Khi bà L mua căn nhà số A1/22 ấp 1, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà L biết lối đi này là của riêng gia đình bà H3. Căn nhà số A1/22 ấp 1, xã Qui Đức của bà L có lối đi khác để ra đường N – Q. Vì tình làng nghĩa xóm nên ông T2 và bà H đã cho bà L được sử dụng lối đi này đi ra đường N – Q. Tuy nhiên, đến năm 2009 ông T2, bà H và bà H3 không cho bà L sử dụng lối đi này nữa nên đã tiến hành làm cổng rào phía trước tiếp giáp đường N – Q và làm cổng rào phía sau chắn không cho bà L sử dụng lối đi này. Bà H3 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L. Đồng thời, bà H3 có yêu cầu phản tố sau đây đối với bà L: Yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 76 m^2 thuộc thửa 106-3, tờ bản đồ số 02, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB), tương ứng vị trí (a), thửa 120-2, tờ bản đồ số 3, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu đo năm 2005) theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 14/10/2014 là thuộc quyền sử dụng của bà Phan Thị Bích H3.

Tại đơn yêu cầu phản tố, các lời khai tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Lê Thị Mai H (bị đơn) và là người đại diện hợp pháp của ông Phan Văn T2 (bị đơn) trình bày: Phần đất mà bà L đang khởi kiện tranh chấp đối với bà H, ông T2 và bà H3 là lối đi của riêng bà H, ông T2 và bà H3 sử dụng. Trước đây, vì tình nghĩa hàng xóm nên bà H và ông T2 có

cho bà L sử dụng làm lối đi từ căn nhà số A1/22 ấp 1, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ra đường N – Q. Nhưng từ năm 2009 đến nay bà H, ông T2 và bà H3 không cho bà L sử dụng lối đi này ra đường N – Q. Vì phần đất này là lối đi của gia đình bà, có nguồn gốc từ xa xưa của gia đình do đó bà H và ông T2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L. Bà H và ông T2 đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H3.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Ngọc K trình bày: Hiện ông Nguyễn Ngọc K đang ở và sinh sống tại căn nhà số A1/22 ấp 1, xã Q, huyện C thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim L. Trước đây để vào được căn nhà nêu trên ông Khanh phải sử dụng lối đi nội bộ mà hiện nay giữa bà Nguyễn Thị Kim L, ông Phan Văn T2, bà Lê Thị Mai H và bà Phan Thị Bích H3 tranh chấp. Phần lối đi tranh chấp có diện tích 76 m^2 thuộc một phần thửa 106, tờ bản đồ số 2, xã Q, huyện C được thể hiện là lối đi nội bộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L. Ông K có kê khai một phần đất trong phần đất là lối đi nội bộ đang tranh chấp; tuy nhiên, ông K xác định là không tranh chấp, không yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án cho phép bà L được sử dụng lối đi chung đang tranh chấp để được lối đi vào nhà. Đồng thời, ông Nguyễn Ngọc K có đơn xin xét xử vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị N3 trình bày: Bà đang ở tại căn nhà số A1/22 ấp 1, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, căn nhà trên là của bà Nguyễn Thị Kim L đứng tên chủ quyền nhà. Trong vụ án tranh chấp về lối đi giữa bà L với ông Phan Văn T2, bà Lê Thị Mai H, bà Phan Thị Bích H3 thì bà hoàn toàn đồng ý với ý kiến của bà Nguyễn Thị Kim L. Đồng thời, bà Nguyễn Thị N3 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L đối với ông Phan Văn T2, bà Lê Thị Mai H, bà Phan Thị Bích H3:

1.1. Xác định phần đất diện tích 76,0 m^2, thuộc thửa 106-3, tờ bản đồ thứ 02 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng vị trí (a), thửa 120-1, tờ bản đồ thứ 03 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 14/11/2014 là lối đi;

1.2. Buộc ông Phan Văn T2, bà Lê Thị Mai H, bà Phan Thị Bích H3 tháo dỡ cửa hàng rào trên phần đất diện tích 76,0 m^2, thuộc thửa 106-3, tờ bản đồ thứ 02 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng vị trí (a), thửa 120-1, tờ bản đồ thứ 03 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng dịch vụ

bất động sản Hoàng Long lập ngày 14/11/2014 trả lại hiện trạng là lối đi để bà Nguyễn Thị Kim L sử dụng làm lối đi từ nhà A1/22, ấp 1, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ra đường N - Q.

Ông Phan Văn T2, bà Lê Thị Mai H, bà Phan Thị Bích H3 thực hiện việc tháo dỡ cửa hàng rào ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Bích H3 đối với bà Nguyễn Thị Kim L.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 30/01/2019, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Bích H3, kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm 39/2019/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2019, không đồng ý tháo dỡ hàng rào để mở lối đi cho gia đình bà Nguyễn Thị Kim L sử dụng làm lối đi chung.

Tại phiên toà phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người kháng cáo – bà Phan Thị Bích H3 có bà Nguyễn Thị Thúy L2 đại diện ủy quyền trình bày: Tại phiên tòa hôm nay, bà H3 bổ sung thêm một yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 76,0 m^2, thuộc thửa 106-3, tờ bản đồ thứ 02 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng vị trí (a), thửa 120-1, tờ bản đồ thứ 03 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 14/11/2014 cho bà và không đồng ý tháo dỡ hàng rào trên phần đất tranh chấp nói trên để mở lối đi cho gia đình bà Nguyễn Thị Kim L sử dụng làm lối đi chung. Bà H3 dựa trên căn cứ là nguồn gốc đất tranh chấp nằm trong diện tích đất 01ha 12a thuộc quyền sử dụng của bà Phan Thị Mỹ (mẹ ông Phan Văn T2) theo Bằng khoán điền thổ cấp năm 1933 của Chính phủ toàn quyền Đông Dương. Năm 1968, bà Mỹ lập giao kèo cho ông Trần Văn Thẩm mướn đất diện tích 6m x 12m, ông Thẩm tự ý kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa diện tích đất tranh chấp vào làm lối đi nội bộ, gia đình ông T2 không biết. Đất đai này gia đình ông T2 đã sử dụng hơn 100 năm, làm tường rào bao quanh, do thiếu hiểu biết nên không kê khai quyền sử dụng đất. Việc ông Nguyễn Ngọc K kê khai quyền sử dụng đất nhưng không trình bày cụ thể kê khai năm nào là không có cơ sở. Nay bà H3 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cả hai yêu cầu kháng cáo đã nêu trên.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Bích H3, chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn là bà Phan Thị Bích H3 được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn vắng mặt, Hội đồng xét xử xét thấy theo đơn xin hoãn phiên tòa ngày 23/5/2019, luật sư Nguyễn Văn T2 xin hoãn phiên tòa với lý do chưa thu thập được đủ tài liệu chứng cứ là không phù hợp quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quyết định tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Thúy L2 đại diện bà Phan Thị Bích H3 bổ sung yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 76,0 m^2, thuộc thửa 106-3, tờ bản đồ thứ 02 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng vị trí (a), thửa 120-1, tờ bản đồ thứ 03 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 14/11/2014 cho bà H3, xét yêu cầu bổ sung này có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 30/01/2019 của bà H3 nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo bổ sung của bà Phan Thị Bích H3.

Xét kháng cáo của bị đơn – bà Phan Thị Bích H3 có bà Nguyễn Thị Thúy L2 đại diện ủy quyền trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, yêu cầu kháng cáo công nhận diện tích đất tranh chấp nói trên thuộc quyền sử dụng của bà H3 và không đồng ý tháo dỡ hàng rào để mở lối đi cho gia đình bà Nguyễn Thị Kim L sử dụng làm lối đi chung, Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phan Thị Bích H3 cho rằng phần đất có diện tích 76,0 m^2, thuộc thửa 106-3, tờ bản đồ thứ 02 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng vị trí (a), thửa 120-1, tờ bản đồ thứ 03 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 14/11/2014 thuộc quyền sử dụng của bà nhưng bà H3 không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh quá trình sử dụng đất, đăng ký kê khai đối với phần đất mà bà yêu cầu Tòa án công

nhận. Đồng thời, khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của mình, bà L, ông T2 cũng như bà H3 cũng không có thắc mắc, khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền khi phần đất 76,0 m^2 các ông bà cho rằng thuộc quyền sử dụng của mình lại không được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; phần đất nói trên khi được thể hiện là lối đi nội bộ ra đường N – Q tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC812687 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/10/2010 cho bà Nguyễn Thị Kim L mà ông T2, bà L và bà H3 cũng không có ý kiến phản đối.

Căn cứ theo Công văn số 2783/TNMT ngày 11/9/2018 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Bình Chánh (bút lục 296) trả lời công văn số 286/TAHBC ngày 01/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xác minh đối với phần đất tranh chấp có nội dung như sau:

"1. Về nguồn gốc, quá trình đăng ký kê khai phần đất có diện tích 76 m^2.

a. Theo tài liệu 299/TTg:

Phần đất thuộc thửa 143 tờ bản đồ số 01, loại đất T, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Phan Văn T2 không có đăng ký.

b. Theo tài liệu 02/CT-UB:

Thửa 106 tờ bản đồ số 2, loại đất T (thổ tập trung), bà Nguyễn Thị Kim L và ông Phan Văn T2 không có đăng ký.

c. Theo tài liệu Bản đồ địa chính:

Thửa 120 tờ bản đồ số 3 (diện tích 16.9 m^2), do ông Nguyễn Ngọc K kê khai.

Một phần đất là đường giao thông, có diện tích 59,1 m^2.

2. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Phần đất có diện tích 76m^2 thuộc một phần thửa 106 tờ 02 tài liệu 02/CT-UB chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất."

Trong quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm đến tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp là lối đi từ khi nguyên đơn mua lại nhà đất của ông Trần Văn Thẩm cho đến năm 2012 khi bị đơn rào lại và hai bên phát sinh tranh chấp.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định phần đất các bên tranh chấp là lối đi, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc phía bị đơn tháo dỡ hàng rào, trả lại hiện trạng lối đi là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên phần quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, về phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bà H3, cấp sơ thẩm căn cứ Điều 95 và Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 để không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H3 là phù hợp quy định pháp luật,

nhưng do phần quyết định tuyên chưa rõ ràng nên cần phải bổ sung thêm nội dung sau: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Bích H3 về yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 76 m^2 thuộc thửa 106-3, tờ bản đồ số 02, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB), tương ứng vị trí (a), thửa 120-2, tờ bản đồ số 3, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu đo năm 2005) theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 14/10/2014 thuộc quyền sử dụng của bà Phan Thị Bích H3.

Về án phí dân sự sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 và bà H có đơn xin miễn án phí; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi, do ông T2 và bà H trên 60 tuổi nên cần sửa án sơ thẩm miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông T2 và bà H. Bà H3 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) do hai yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; đồng thời, bà H3 còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, tổng cộng bà H3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm, do sửa án sơ thẩm nên bà H3 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

- Nghị quyết số 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.

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Bích H3, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L đối với ông Phan Văn T2, bà Lê Thị Mai H và bà Phan Thị Bích H3:

1.1. Xác định phần đất diện tích 76,0 m^2, thuộc thửa 106-3, tờ bản đồ thứ 02 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng vị trí (a), thửa 120-1, tờ bản đồ thứ 03 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 14/11/2014 là lối đi;

1.2. Buộc ông Phan Văn T2, bà Lê Thị Mai H, bà Phan Thị Bích H3 tháo dỡ cửa hàng rào trên phần đất diện tích 76,0 m^2, thuộc thửa 106-3, tờ bản đồ thứ 02 Bộ địa chính xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng vị trí (a), thửa 120-1, tờ bản đồ thứ 03 Bộ địa chính xã Q, huyện

C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 14/11/2014 trả lại hiện trạng là lối đi để bà Nguyễn Thị Kim L sử dụng làm lối đi từ nhà A1/22, ấp 1, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ra đường Hưng Long - Qui Đức.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Bích H3 đối với bà Nguyễn Thị Kim L về việc bà H3 yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 76m^2 thuộc thửa 106-3, tờ bản đồ số 02, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB), tương ứng vị trí (a), thửa 120-2, tờ bản đồ số 3, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu đo năm 2005) theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc - thiết kế - xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 14/10/2014 thuộc quyền sử dụng của bà Phan Thị Bích H3.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Phan Văn T2, bà Lê Thị Mai H và bà Phan Thị Bích H3 có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Kim Lan 6.300.000 đồng (sáu triệu ba trăm nghìn đồng**)** là số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà bà Lê Thị Kim Lan đã đóng tạm ứng.

Kể từ khi bà Nguyễn Thị Kim L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Phan Văn T2, bà Lê Thị Mai H và bà Phan Thị Bích H3 chậm trả tiền thì ông Phan Văn T2, bà Lê Thị Mai H và bà Phan Thị Bích H3 còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Phan Văn T2, bà Lê Thị Mai H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Bà Phan Thị Bích H3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng); khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà H3 đã nộp 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0031221 ngày 12/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, hoàn trả cho bà H3 số tiền chênh lệch là 350.000 đồng (ba trăm năm mươi nghìn đồng).

4.3. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim L tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2012/07581 ngày 16/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim L tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0030733 ngày 09/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phan Thị Bích H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà H3 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã

nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0006807 ngày 30/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Vũ Thị Thu Hương