

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Dương Tiến D1, sinh năm 1967; trú tại: Số 704 HHT, phường B, quận TH, thành phố HN (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là ông Dương Tiến T1 trình bày:

Căn nhà mặt đường số 704 HHT, phường B, quận TH, HN do ông Dương Đình N1 và bà Nguyễn Thị Kim L1 được UBND quận TH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 31/12/2003 có cho tặng 02 con trai là Dương Tiến T1 và Dương Tiến D1 - GCNQSDĐ cấp ngày 02/04/2014, diện tích 62,7m², thửa số 23, tờ bản đồ số 8E-IV-15 do UBND quận TH ký và cấp GCNQSDĐ. Bố mẹ ông có cho ông Trần Văn Đ là bố của ông Trần Văn C1 có nhà mặt đường số 706 HHT, phường B, quận TH, HN đi nhờ ngõ phía sau nhà ông dài 4,7m x rộng 0,94m thuộc GCNQSDĐ của nhà ông vì GCNQSDĐ nhà ông C1 - 706 HHT không có diện tích ngõ đằng sau nên gia đình ông C1 có giấy xin đi nhờ từ năm 1988. Trong sinh hoạt gia đình, ông C1 luôn gây áp lực muốn chiếm ngõ đi nhờ thành ngõ đi chung nên luôn phát sinh mâu thuẫn. Điển hình sự việc được UBND phường B giải quyết ngày 06/3/2009, xác định ngõ đi hợp pháp liền đất trong GCNQSDĐ riêng của nhà ông. Sự việc không dừng lại ở đó, ngày 20/11/2018, theo thông báo UBND phường về việc đo lại diện tích đất sử dụng thì diện tích ngõ đi riêng nhà ông ghi sở hữu chung 2 hộ: Dương Tiến T1 và Trần Văn C1. Ông đã làm đơn gửi UBND phường B và có 2 cuộc họp ngày 09/01/2019, do Phó chủ tịch Hoa Xuân Thuận và các ban ngành hòa giải đã xác định GCNQSDĐ nhà ông số 704 HHT đất ở liền với ngõ đi riêng, ý kiến UBND phường khắc phục sai sót do bên đo đạc ghi thêm tên ông C1 706 HHT vào ngõ đi riêng của ông T1 704 HHT, ông C1 không đồng ý hòa giải thành. Ngày 11/6/2019, tại UBND phường B do chủ tịch UBND phường HTH và các ban ngành cũng đã xem xét và giải quyết việc cấp GCNQSDĐ nhà ông T1 704 HHT là hợp pháp, nhà ông C1 706 HHT trong GCNQSDĐ không có ngõ đi sau, chỉ có mặt đường HHT. Nay gia đình ông T1 có việc cần sử dụng ngõ đi, không cho đi nhờ nữa là quyền bên có đất hợp pháp quyết định. Gia đình ông C1 không đồng ý nên UBND phường làm thủ tục hòa giải không thành xin chuyển Tòa án giải quyết. Nay ông T1 làm đơn xin Tòa án phán xử rõ cho gia đình ông:

- GCNQSDĐ gia đình ông số 704 HHT được UBND quận TH cấp diện tích 62,7m² là hợp pháp do Nhà nước cấp.

- Gia đình ông diện tích nhỏ và chật, các con đã lớn muốn lấy lại ngõ cho đi nhờ làm chỗ để xe máy cho riêng biệt vì ông C1 706 HHT có mặt đường trước không ảnh hưởng đến việc đi lại đằng sau ngõ đi nhờ.

- Yêu cầu nhà ông C1 706 HHT chuyển toàn bộ ống nước thải nội, máy điều hòa, gạch vật liệu bản chiếm ngõ đi nhờ và bịt toàn bộ cửa đi, cửa sổ có ý lấn chiếm. Gia đình ông không muốn xảy ra va chạm vi phạm pháp luật nên làm đơn này kính mong các cấp ban ngành Tòa án giải quyết cho ông được sử dụng phần đất đúng theo GCNQSDĐ do Nhà nước cấp cho gia đình ông.

*** Bị đơn, ông Trần Văn C1, bà Ngô Thị B1 trình bày:**

1. Quá trình hình thành và sử dụng lối đi chung:

- Lối đi phía sau nhà số 704 HHT hình thành từ những năm 1969. Ngõ đi nằm trong phần đất thuộc quyền sử dụng và quản lý của cụ Bùi Thị T2 (cụ Bùi Thị T2 là bà của ông Trần Văn C1). Ngõ đi hoàn thành do nhu cầu sinh sống, sinh hoạt dân sinh hàng ngày nối tới khu WC chung của xóm, với cột nước máy công cộng của xóm, nối với ngõ chung của xóm và lối sau của chợ Bưởi. Dưới nền ngõ là hệ thống thoát nước mưa, nước thải của các hộ gia đình. Từ thời điểm ngõ hình thành đến nay, cụ Bùi Thị T2 cùng gia đình con cháu đến ông C1, bà B1 luôn luôn sử dụng lối đi này không có gì thay đổi.

Đến nay do hình thành nhiều công trình xây dựng bít kín mặt đường nên lối đi chung còn có giá trị làm lối thoát hiểm khi gặp sự cố.

- Sau này, năm 1975, khi cụ Bùi Thị T2 chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của mình cho ông Dương Đình N1 (bố của ông T1), “lối đi chung” này không thuộc phần đất chuyển nhượng. Do đó, lối đi vẫn được gia đình ông bà sử dụng như cũ, đồng thời gia đình ông Ngọc cũng được sử dụng chung ra nhà vệ sinh và máy nước công cộng, ra đường khu xóm chợ. Hiện nay, nhà vệ sinh này không còn nữa và vị trí của nhà vệ sinh cũ chính là cột đèn sau chợ Bưởi.

- Khoảng năm 1994-1995, thì các gia đình trong khu phố tiến hành xây dựng nhà vệ sinh riêng. Khi đó gia đình ông bà có tiến hành xây dựng nhà, nhận thấy ngõ đi gập ghềnh và xuống cấp nên ông bà đã bỏ toàn bộ chi phí ra để xây dựng tôn tạo bao gồm: Xây dựng công ngầm cho hai gia đình sử dụng và đổ bê tông trên bề mặt ngõ. Gia đình ông Dương Đình N1 không có bất cứ sự đóng góp nào cả về mặt vật chất, cả về mặt công sức để tôn tạo, sửa chữa ngõ nhưng vẫn sử dụng ngõ đi chung và hệ thống cống trong lòng ngõ. “Lối đi chung” này vẫn được giữ nguyên và sử dụng với mục đích để hai gia đình đi lại đến ngõ đi chung của khu phố và làm lối thoát hiểm khi gặp sự cố.

2. Thỏa thuận sử dụng đi chung:

- Ngày 24/02/2009, gia đình ông bà và gia đình ông Dương Đình N1 xảy ra tranh chấp. Sau đó, hai bên gia đình đã tổ chức hòa giải. Tại buổi hòa giải có mặt đại diện hai bên gia đình, bà Nguyễn Thị T3 (Tổ trưởng tổ dân phố thời điểm đó) và bà Nguyễn Thị Ngọc L2. Kết quả gia đình ông bà và ông Dương Đình N1 đã đồng ý dành một phần đất (dài 4.72m, rộng 09.4m chạy thẳng ra lối đi chung của xóm) làm Ngõ đi chung cho hai nhà.

- Ngày 26/3/2014, UBND phường B hòa giải thành cho hai gia đình về việc tranh chấp lối đi chung. Căn cứ kết quả hòa giải thành, UBND phường đã có Thông báo số 23 ngày 28/3/2014 cho hai gia đình. Trong kết luận hòa giải thành có: *“Phần diện tích đất phía sau gia đình ông N1 và ông C1 có kích thước khoảng 3m, rộng 0,98m, hai gia đình thống nhất làm ngõ đi chung, không gia đình nào được sử dụng và mục đích riêng, không mở cửa cánh ra phần ngõ đi chung, không gây cản trở cho hoạt động chung của hai gia đình”*. Sau khi có thông báo, hai bên gia đình cùng nhất trí, không ai có khiếu nại UBND phường.

3. Đề nghị Tòa án:

- Đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận theo Thông báo số 23 ngày 28/3/2014 của UBND phường B cho hai gia đình có phần diện tích đất phía sau gia đình ông Ngọc và ông C1 có kích thước khoảng 3m, rộng 0.98m là ngõ đi chung.

- Đề nghị Tòa án kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền đính chính GCNQSDĐ cho hai bên gia đình theo Biên bản thỏa thuận và Thông báo của UBND phường B ngày 28/3/2014.

Đơn yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị B1:

- Bà B1 yêu cầu công nhận thửa 60 tờ 72 bản đồ năm 2020 có diện tích 4,6m² phía sau là ngõ đi chung của hai gia đình.

- Bà B1 yêu cầu hủy bỏ GCNQSDĐ hoặc đính chính GCNQSDĐ trừ đi 4,6m² ngõ đi khỏi GCNQSDĐ số BT 696079 do UBND quận TH cấp cho ông Dương Tiến T1 và Dương Tiến D1 vì lý do: Thửa đất đã có Hòa giải thành, ghi nhận ngõ đi chung, được UBND phường giải quyết xong, không có tranh chấp khiếu nại. Nội dung hòa giải đã xác định ngõ đi chung là dài 3m, rộng 0,98m nhưng chưa được gia đình ông Dương Đình N1 đính chính ngõ đi chung vào GCNQSDĐ mà đã tự ý tặng cho các con là không đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Tiến D1 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng ông Dũng không đến Tòa, không có lời khai.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:**

Căn cứ khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 95, 97, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự; Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lỗi đi riêng của ông Dương Tiến T1 đối với ông Trần Văn C1 và bà Ngô Thị B1.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn C1 và bà Ngô Thị B1:

Xác định ngõ đi phía sau nhà 704 và 706 đường HHT, phường B, quận TH, thành phố Hà Nội có diện tích 4,6m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 4' 16, 1 (thửa đất số 60 tờ 72 bản đồ lập năm 2020) là ngõ đi chung của hai gia đình ông Dương Tiến T1, ông Dương Tiến D1 (nhà số 704) và gia đình ông Trần Văn C1, bà Ngô Thị B1 (nhà số 706) (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền đính chính trừ diện tích ngõ đi chung 4,6m² ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 696079 đứng tên ông Dương Tiến T1 và ông Dương Tiến D1 do UBND quận TH cấp ngày 02/4/2014 theo bản án này.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 21/9/2023, ông Dương Tiến T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 15/QĐ-VKS-DS ngày 04/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ông Dương Tiến T1 kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì vi phạm thủ tục tố tụng, không đưa UBND phường B và UBND quận TH, thành phố Hà Nội vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn và của bị đơn (bà B1): Giấy mượn lối đi giữa các bên không có xác nhận của cấp có thẩm quyền nên không xác định được và không có giá trị; Công văn số 116 năm 2004 của Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn sự việc đã được hòa giải thành thì không thụ lý giải quyết nhưng vụ án này Tòa án thụ lý giải quyết là sai; diện tích đất của ông T1 trong GCNQSDĐ là đủ diện tích so với thực tế và không bao gồm diện tích đất lối đi; ông T1 không có quyền khởi kiện vì việc hòa giải thành là do bố của ông T1 đã nhất trí ký tên, ông T1 không có quyền thay đổi vì bố của ông T1 đã chết năm 2021.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến đánh giá việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm là đúng pháp luật. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND phường B, UBND quận TH vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là sai nhưng không làm thay đổi nội dung vụ án; hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân đã được UBND cung cấp; thông báo hòa giải thành của UBND phường chỉ là tài liệu tham khảo, không phải là quyết định hành chính cá biệt. Do đó, đại diện Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe các ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn, nghe ý kiến của Luật sư, nghe quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Dương Tiến T1 yêu cầu khởi kiện ngõ đi thuộc phần đất đã được cấp GCNQSDĐ của gia đình ông. Bị đơn ông Trần Văn C1, bà Ngô Thị B1 có yêu cầu phản tố xác định ngõ đi chung của hai gia đình và hủy hoặc đình chỉ GCNQSDĐ của gia đình ông T1 vì cấp cả vào phần ngõ đi chung. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội là đúng.

Kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là trong thời hạn luật định nên được chấp nhận giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Tiến T1; yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn C1, bà Ngô Thị B1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nhà đất của ông Dương Tiến T1 có nguồn gốc của bố mẹ ông T1 là ông Dương Đình N1 và bà Nguyễn Thị Kim L1 đã được UBND quận TH cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở ngày 31/12/2003 trong đó có cả diện tích ngõ đi phía sau nhà (theo bản đồ lập năm 1994).

Ngày 24/02/2009, gia đình ông Dương Đình N1, bà Nguyễn Thị Kim L1 với gia đình ông Trần Văn C1, bà Ngô Thị B1 đã lập Biên bản thoả thuận có đủ các thành viên của hai bên gia đình ký; Biên bản thoả thuận có nội dung chính: *“Gia đình ông Dương Đình N1 sau khi bàn bạc, thống nhất đã đồng ý cắt lại một phần đất của gia đình; cụ thể là dài 4,72m rộng 0,94m sau đây được gọi là ngõ đi chung chạy thẳng ra lối đi chung của xóm...”*.

Ngày 26/3/2014, UBND phường B tổ chức hòa giải thành giữa hai gia đình về việc tranh chấp lối đi chung. Căn cứ kết quả hòa giải thành, UBND phường B đã có Thông báo số 23/TB-UBND ngày 28/3/2014 cho hai gia đình. Trong kết luận hòa giải thành có nội dung: *“Phần diện tích đất phía sau gia đình ông Ngọc và ông C1 có kích thước khoảng 3m, rộng 0,98m, hai gia đình thống nhất làm ngõ đi chung, không gia đình nào được sử dụng vào mục đích riêng, không mở cửa cánh ra phần ngõ đi chung, không gây cản trở cho hoạt động chung của hai gia đình”*.

Năm 2014, ông Dương Đình N1, bà Nguyễn Thị Kim L1 tặng cho toàn bộ nhà đất trên cho hai người con và ngày 02/4/2014, UBND quận TH cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Dương Tiến T1 và ông Dương Tiến D1. Diện tích đất thể hiện trong GCNQSDĐ là 62,7 m² bao gồm cả diện tích ngõ đi.

Theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2020 thì diện tích sử dụng làm ngõ đi phía sau nhà nguyên, bị đơn ra ngõ công cộng để đi thẳng ra phố Thụy Khuê có diện tích 4,6m² thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 72.

Căn cứ ông T1 khởi kiện đòi lại diện tích ngõ là GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Dương Tiến T1 được cấp năm 2014 bao gồm cả ngõ đi và Giấy cam đoan xin đi nhờ công sau ngày 25/12/1988 của cụ Trần Văn Đ và con trai là ông Trần Văn C1. Xét thấy:

Nhà đất của ông Dương Tiến T1, ông Dương Tiến D1 tại số nhà 704 đường HHT và nhà đất của ông Trần Văn C1 và bà Ngô Thị B1 tại số nhà 706 đường HHT đều có ngõ đi chính là mặt tiền thuộc đường HHT. Thực tế, phía sau của hai số nhà này có ngõ đi phía sau chạy thẳng ra ngõ xóm (ngõ công cộng) theo kết quả đo đạc ngày 10/8/2023 thì lối đi này có diện tích 4,6m². Theo Giấy cam đoan xin đi nhờ công sau ngày 25/12/1988 của cụ Trần Văn Đ và con trai là ông Trần Văn C1 thì ngõ đi được hình thành và tồn tại từ rất lâu, trước năm 1988.

Khi lập bản đồ năm 1994, thì lối ngõ này được thể hiện là một phần diện tích đất của gia đình ông N1, bà L2. Năm 2003, gia đình ông N1, bà L2 được cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở trên cơ sở bản đồ lập năm 1994. Hai bên gia đình tranh chấp ngõ đi năm 2009, 2014 và năm 2019 khởi kiện ra Tòa án.

Như đã trích dẫn trên, ngõ đi thực tế được hình thành và tồn tại từ rất lâu, trước năm 1988 và cho đến nay vẫn đang là ngõ đi. Quá trình tồn tại và sử dụng có tranh chấp nhưng đã được các bên thoả thuận năm 2009 và đã được UBND phường

B hoà giải thành ngày 26/3/2014 xác định ngõ đi chung. Tuy nhiên, khi cấp GCNQSDĐ cho ông T1, ông D1 ngày 02/4/2014 thì trong sơ đồ của GCNQSDĐ có bao gồm ngõ đi nhưng diện tích lại không bao gồm diện tích ngõ đi; không làm rõ được tại sao hòa giải thành nhưng không cập nhật kết quả hòa giải thành dẫn đến có tranh chấp. Việc không làm rõ được các lý do trên là do không đưa UBND phường B cũng như UBND quận TH vào tham gia tố tụng, mặc dù Tòa án cấp phúc thẩm đã xác minh, đã nhiều lần triệu tập đại diện UBND phường B cũng như UBND quận TH vào tham gia tố tụng nhưng đều không có kết quả nên không thể làm rõ được các vấn đề nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử thấy không làm rõ được các vấn đề trên thì không giải quyết được triệt để vụ án nên chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

- Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Dương Tiến T1 .

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm; án phí sơ thẩm được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Trả lại cho ông Dương Tiến T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002907 ngày 23/10/2023 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THA dân sự thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Hồng Sơn

