

Bản án số: 701/2018/DS-PT  
Ngày: 24/7/2018  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng  
đất, yêu cầu mở 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 phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Văn Hiền.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tiến Dũng;  
Bà Bùi Thị Kim Dung.

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Bùi Nguyễn Phương Ngân –  
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Hoàng Anh  
Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/4/2018, ngày 28/5/2018, ngày 19/6/2018, ngày 09/7/2018 và ngày 24/7/2018 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 81/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi chung*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 12/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2451/2018/QĐPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4459/2018/QĐPT-DS ngày 16/6/2018 và số 5244/2018/QĐPT-DS ngày 09/7/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thu N – sinh năm 1964. (có mặt)

Địa chỉ: Số L Tỉnh lộ A, ấp D, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Luật sư Phạm Văn T5,  
Công ty Luật TNHH MTV N.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn M – sinh năm 1967. (có mặt)

Địa chỉ: Số Q1 Tỉnh lộ A, tổ T, ấp D, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M: Luật sư Hồ Nguyên L, Công ty TNHH MTV X. (có mặt)

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

1/ Ông Nguyễn Hoàng T – sinh năm 1976. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số QA Tỉnh lộ A, tổ T, ấp D, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của ông T: Ông Trương Nguyễn Lữ H – sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Số AA B, Phường H, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số công chứng 00002490 ngày 19/4/2016 tại Văn phòng Công chứng E.

2/ Bà Huỳnh Bạch Y – sinh năm 1955. (có mặt)

Địa chỉ: Số A3, ấp Y, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Nguyễn Thị Tuyết N1 – sinh năm 1976. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A4 Tỉnh lộ A, tổ T, ấp D, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Nguyễn Văn M1 – sinh năm 1966. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố S, ấp H, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

5/ Ủy ban nhân dân huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố Y, Tỉnh lộ A, thị trấn I, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh – chi nhánh huyện I. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố Y, Tỉnh lộ A, thị trấn I, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Phan Thanh T1 (Theo Giấy ủy quyền số 2096/VPĐK-CNCC ngày 20/7/2016).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Huỳnh Thị N2 – sinh năm 1929. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ E, ấp Y, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Văn Đ – sinh năm 1968. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, tổ M, đường G, ấp Y, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn S – sinh năm 1954. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số P, tổ B, ấp Y, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Trần Văn M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T và bà Huỳnh Bạch Y.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**\* Nguyên đơn bà Huỳnh Thu N trình bày tại đơn khởi kiện ngày 25/02/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:**

Nguồn gốc phần đất tọa lạc tại ấp Y, xã H1, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây là đất của gia tộc chia cho ông Huỳnh Văn M5 (chết năm 1968) và bà Võ Thị T5 (chết năm 2012) để làm nơi ở. Mỗi khi các con của ông M5, bà T5 lập gia đình muốn ra sống riêng thì bà T5 cho cất nhà trên đất này để làm nhà ở. Bà Huỳnh Bạch Y cũng được hưởng một phần đất nhưng đã bán, còn chừa lại phần đất phía trước tiếp giáp mặt đường Tỉnh lộ A, có diện tích là 180 m<sup>2</sup> gồm thửa số 1081, 1082 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Y, xã H1, huyện I, bà Y có xây một căn nhà và được Ủy ban nhân dân huyện I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 797664, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 752/QSDĐ ngày 12 tháng 03 năm 2001. Phần đất và căn nhà chính của mẹ bà Võ Thị T5 đứng tên nằm phía sau nhà bà Y, có diện tích là 1.185,6 m<sup>2</sup> (trong đó có 57 m<sup>2</sup> đất ở, có một căn nhà) thuộc thửa số 194, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Y, xã H1, huyện I, Ủy ban nhân dân huyện I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 000137/04 ngày 27 tháng 02 năm 2006. Đến năm 2006, bà T5 lập hợp đồng tặng cho con gái là bà Huỳnh Thu N toàn bộ căn nhà và phần đất trên. Sau đó bà N đã làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 30/06/2006.

Về con đường đi từ đường Tỉnh lộ A vào nhà bà Võ Thị T5 nay là nhà của bà Huỳnh Thu N có nguồn gốc như sau: Từ trước năm 1975, đã có lối đi duy nhất, đi từ mặt tiền đường Tỉnh lộ A đi vào nhà bà Võ Thị T5 thuộc thửa số 194, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Y, xã H1, huyện I, với chiều ngang khoảng 2 mét, chiều dài từ đường lộ 8 kéo dài đến tiếp giáp phần đất của bà T5 khoảng 23 mét. Đến năm 2016, ông M là người mua lại căn nhà này của bà Huỳnh Bạch Y đã tự ý xây gạch bít lối đi này, làm cho gia đình bà N không còn đường đi ra đi vào nhà. Khi phát hiện sự việc bà Y và ông M mặc dù biết con đường không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y nhưng vẫn mua bằng giấy cam kết tay giữa bà Y, ông T và ông M, bà N đã khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã H1 nhưng không giải quyết được, bà N phải mượn đường đi của hàng xóm trong thời gian bà Khởi kiện yêu cầu Tòa án xét xử.

Nay, bà Huỳnh Thu N khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét xử buộc ông Trần Văn M phải tháo dỡ hiện trạng xây dựng trái phép và phải trả lại phần đất là con đường cũ trước đây là lối đi từ mặt tiền đường Tỉnh lộ A vào nhà bà Huỳnh Thu N, phần đất thuộc thửa số 194, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Y, xã H1, huyện I với tổng diện tích đất lấn chiếm là khoảng 53,03 m<sup>2</sup>, gồm chiều ngang con đường là 1,9m x 19,39m + 1,73m x 9,36m, thuộc một phần thửa đất số 193, tờ bản đồ số 15, thuộc bộ địa chính xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo bản vẽ Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06 tháng 09 năm 2016.

**\* Bị đơn ông Trần Văn M trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:**

Tháng 10 năm 2015 ông M mua một phần căn nhà của bà Huỳnh Bạch Y tại mặt tiền đường Tỉnh lộ A, ấp Y, xã H1, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh với

diện tích căn nhà và đất là 149,5 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1081, 1082, tờ bản đồ số 3, trong đó có 59,7 m<sup>2</sup> là đất thổ cư, chiều ngang tiếp giáp mặt đường Tỉnh lộ A là 7 m, chiều dài kéo ra phía sau tiếp giáp phần đất của bà Huỳnh Thu N khoảng là 30 m. Lúc mua căn nhà bà Y đã được Ủy ban nhân dân huyện I cấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 797664, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 752/QSDĐ ngày 12 tháng 03 năm 2001 đứng tên bà Huỳnh Bạch Y. Tuy nhiên, do không tách thửa được nên hai bên đồng ý để bà Y sang tên toàn sổ đỏ cho ông M đứng tên, nhưng thực tế trong phần đất ông M đang đứng tên có luôn phần đất và căn nhà bên cạnh của mẹ con bà Huỳnh Bạch Y, ông Nguyễn Hoàng T sử dụng có diện tích là 80,4 m<sup>2</sup>. Khi mua đất, ông M biết có một con đường bên cạnh căn nhà ông là đường để bà N đi ra đi vào căn nhà phía sau nên ông không đồng ý mua thì bà Y, ông T có nói nếu sau này có tranh chấp thì bà Y sẽ giải quyết với bà N bằng cách lấy phần đất còn lại của bà Y để mở đường đi cho bà N. Bà Y và ông T cam kết tại Giấy bán đất ngày 12/10/2015, có nội dung là: bà Y, ông T cam kết sau này nếu có khiếu nại gì về phần đất của con đường đi bán cho ông M thì bà Y sẽ giải quyết với bà N, nếu không được thì bà Y sẽ giành phần đất còn lại để giải quyết lỗi đi cho bà N. Sau đó ông M thấy bà N đã rút đơn khiếu nại về con đường tại Ủy ban nhân dân xã H1 nên ông tin tưởng mới mua nhà đất của bà Y. Ông và bà Huỳnh Bạch Y đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2015, số công chứng 021298, Quyền số 04 TP/CC/HĐGD do Văn phòng công chứng Củ Chi chứng thực với nội dung “Bà Y chuyển nhượng cho ông M quyền sử dụng phần đất diện tích là 180 m<sup>2</sup> thửa đất số 1081, 1082, tờ bản đồ số 3, tại ấp Y, xã H1, huyện I”. Sau khi mua ông đã làm thủ tục cập nhật sang tên cho ông Trần Văn M ngày 20/01/2016 ở trang thứ 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 797664, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 752/QSDĐ ngày 12 tháng 03 năm 2001, ông đã nhận nhà và quản lý sử dụng cho đến nay.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thu N, ông M không chấp nhận về việc ông phải tháo dỡ hiện trạng xây dựng để mở lại con đường đi như trước đây để bà N ra vào nhà, ông yêu cầu bà Y, ông T phải chịu trách nhiệm với bà N như đã cam kết. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Huỳnh Bạch Y và ông Nguyễn Hoàng T có ông Trương Nguyễn Lữ H đại diện trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:**

Mẹ con bà Huỳnh Bạch Y, ông Nguyễn Hoàng T hiện đang sống cùng tại căn nhà trên phần diện tích đất còn lại sau khi bán căn nhà chính cho ông Trần Văn M, diện tích căn nhà hiện nay là 80,4 m<sup>2</sup> tại tổ 5, ấp Y, xã H1, huyện I. Nguồn gốc phần đất này là do trước đây cha mẹ của bà là ông Huỳnh Văn M5 (chết năm 1968), mẹ là bà Võ Thị T5 (chết năm 2012) được hưởng đất ông bà để lại, khu đất nằm ở ấp Y, xã H, huyện I, bà T5 chia đất cho bà Huỳnh Bạch Y ở phía trước số thửa 1081, 1082 thuộc tờ bản đồ số 3, bộ địa chính xã H, huyện I và bà Y đã được Ủy ban nhân dân huyện I cấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 797664, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 752/QSDĐ ngày 12 tháng 03 năm 2001 đứng tên bà Huỳnh Bạch Y. Bà Y bán

một phần gồm căn nhà, đất cho ông M với diện tích là 149,5 m<sup>2</sup>, phần đất còn lại gia đình bà Y tiếp tục sử dụng và cất một căn nhà bên cạnh để ở với diện tích thực tế sử dụng là khoảng 80,4 m<sup>2</sup> (có 8,3 m<sup>2</sup> đất thổ cư) đây làm chỗ ở cho cả gia đình gồm bà Y, ông T và con ông T. Do thủ tục tách thửa đất không được nên phải chuyển tên toàn bộ phần đất này sang tên cho ông Trần Văn M đứng tên. Về con đường đi vào nhà của bà T5 thực tế là có, tuy nhiên phần đất của con đường này là của bà Huỳnh Thị N2 là cô ruột bà Y, bà N cho đi nhờ. Vào năm 2001 khi bà N2 làm giấy tờ phần đất phía trước của bà N2 thì bà Y có xin bà N2 chừa lại phần đất làm con đường để cho bà Y ra vào nhà bà T5 vì lúc này bà Y đang nuôi heo tại nhà bà T5. Năm 2015, do khó khăn về kinh tế nên bà Y đã thông báo cho bà N biết là thu xếp lối đi khác để bán phần đất này và bít lối đi vào nhà bà N tuy nhiên bà N không đồng ý và đã khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã H1, sau đó bà N tự nguyện rút lại đơn khiếu nại. Nay bà N muốn sử dụng lối đi vào khu đất phía sau của bà N ở phía sau thì phải thương lượng với bà Y hoặc bồi thường giá trị đất theo thỏa thuận được thì bà Y sẽ chừa đường cho bà N vào nhà.

Bà Y và ông T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết N1 trình bày:** Bà là vợ ông Trần Văn M, bà thông nhất với những nội dung và ý kiến của ông M không bổ sung gì thêm. Bà đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn M2 trình bày:** Ông là chồng bà Huỳnh Thu N, ông thống nhất với những nội dung và ý kiến của bà N và không bổ sung gì thêm. Ông đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Việt D trình bày:** Tranh chấp giữa các bên đang được Tòa án thụ lý giải quyết theo quy định pháp luật nên Ủy ban nhân dân, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật và đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh - chi nhánh huyện I có đại diện theo ủy quyền là ông Phan Thanh T1 trình bày:** Tranh chấp giữa các bên đang được Tòa án thụ lý giải quyết theo quy định pháp luật nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai huyện I không có ý kiến gì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật và đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

**\* Người làm chứng là bà Huỳnh Thị N2 trình bày:** Bà là cô ruột của bà Huỳnh Bạch Y và bà Huỳnh Thu N, là em chồng của bà Võ Thị T5 (mẹ ruột bà Y và Nga). Bà sống ở địa phương từ nhỏ đến nay, toàn bộ khu vực đất này trước

đây là cửa ông bà của gia đình bà để lại cho các con sống. Bà xác nhận trước đây có con đường là cửa ngõ đi từ ngoài đường đi vào nhà của bà N2 và bà cũng để cho các con cháu đi chung trên con đường này, đến khoảng năm 2000 khi nhà nước yêu cầu cắm mốc đất để làm giấy tờ đất thì bà có nói bà T5 đi bằng con đường khác. Con đường nằm cạnh nhà bà Y bán cho ông M là cửa bà chừa lại khoảng 1 m cho bà Y để làm đường ra vào nuôi heo.

**\* Người làm chứng là ông Lê Văn Đ trình bày:** Ông là trưởng ấp Y, là người dân sống tại địa phương, theo ông được biết thì trước đây bà Huỳnh Thị N2 có để lại một phần đất để làm con đường là lối đi chung vào trong phần đất của bà Võ Thị T5, nhưng sau đó bà Huỳnh Bạch Y là chị ruột bà Huỳnh Thu N đã sang nhượng cho ông Trần Văn M và xây dựng bít lối đi vào như trước đây nên bà N mới làm đơn khiếu nại đến nay. Theo ông đây là lối đi chung và bà Y với bà N là bà con nữa, ông đề nghị bà Y, ông M phải trả lại lối đi chung như ngày xưa mới đúng và đề nghị Toà án xét xử công M.

**\* Người làm chứng là ông Nguyễn Văn S trình bày:** Ông là tổ trưởng dân phố là người dân sống tại địa phương, theo ông được biết thì khu đất này có lối đi chung trên phần đất bà Huỳnh Bạch Y và bà Huỳnh Thu N chiều ngang khoảng 1.5m đến 2m là đúng sự thật.

**\* Tại bản án dân sự sơ thẩm 10/2018/DS-ST ngày 12/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:**

Căn cứ vào các Điều 4, Điều 6, khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 70, 72, 91, 147, 186, 227, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 9, 170, 171, 173, 186, 192, 194, 259, 265, 267, 275 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các vào Điều 97, 98, 166, 170, 171, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 27, 30, 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Căn cứ vào các Điều 8, 24 và 27 của Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Điều 48 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

1. Công nhận phần diện tích đất là 58,2 m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 15 (Bộ địa chính xã H, huyện I); theo tài liệu 2004 hiện thuộc thửa số 193-2; 194-1; 194-2; theo tài liệu 02/CT-UB tờ bản đồ số 3, thuộc thửa số 278-2, tọa lạc tại ấp Y, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí ấp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 05/9/2015 được kiểm tra xác nhận ngày 06/9/2015 là đường đi chung từ đường Tỉnh lộ A vào phần đất và nhà của bà Huỳnh Thu N

thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 15, (Bộ địa chính xã H, huyện I) địa chỉ tại ấp Y, xã H1, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc ông Trần Văn M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Tuyết N1, bà Huỳnh Bạch Y và ông Nguyễn Hoàng T phải tháo dỡ toàn bộ hiện trạng xây dựng lấn chiếm trên phần diện tích đất của con đường đi với tổng diện tích là 58,2 m<sup>2</sup>, hiện trạng phần xây dựng lấn chiếm là căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 05/9/2015 được kiểm tra xác nhận ngày 06/9/2015.

3. Về thời gian thi hành án, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Văn M phải nộp án phí không giá ngạch là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng). Nguyên đơn bà Huỳnh Thu N không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền là 1.000.000 đồng (một triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0002749, ngày 10/03/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện I, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 24/01/2018 bị đơn ông Trần Văn M nộp đơn kháng cáo, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Ngày 22/01/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng T, bà Huỳnh Bạch Y nộp đơn kháng cáo, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

#### **\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người kháng cáo là ông Trần Văn M – bị đơn trong vụ án, có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp luật sư Hồ Nguyên L trình bày: Ông M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm xét xử theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà N, hủy bản án của Tòa cấp sơ thẩm, trả hồ sơ về Tòa cấp sơ thẩm xét xử lại từ đầu. Căn cứ kháng cáo ông M có mua một phần căn nhà của bà Huỳnh Bạch Y vào năm 2015 tại mặt tiền đường Tỉnh lộ A, ấp Y, xã H1, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích căn nhà và đất là 149,5 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1081, 1082, tờ bản đồ số 3, trong đó có 59,7 m<sup>2</sup> là đất thổ cư, chiều ngang tiếp giáp mặt đường Tỉnh lộ A là 7 m, chiều dài kéo ra phía sau tiếp giáp phần đất của bà Huỳnh Thu N khoảng là 30 m. Lúc mua căn nhà và đất này ông tin tưởng bà Y, do không tách thửa được nên hai bên đồng ý để bà Y sang tên toàn sổ đỏ cho ông M đứng tên, nhưng thực tế trong phần đất ông M đang đứng tên có luôn phần đất và căn nhà bên cạnh của mẹ con bà Huỳnh Bạch Y và ông Nguyễn Hoàng T sử dụng có diện tích là 80,4 m<sup>2</sup>. Khi mua đất, ông M thấy có một con đường bên cạnh căn nhà ông là đường để bà N đi ra đi vào căn nhà phía sau nên ông không đồng ý mua thì bà Y, ông T có nói nếu sau này có tranh chấp

thì bà Y sẽ giải quyết với bà N bằng cách lấy phần đất còn lại của bà Y để mở đường đi cho bà N. Bà Y và ông T đã viết giấy cam kết tay là Giấy bán đất ngày 12/10/2015, có nội dung là bà Y, ông T cam kết sau này nếu có khiếu nại gì về phần đất của con đường đi bán cho ông M thì bà Y sẽ giải quyết với bà N, nếu không được thì bà Y sẽ giành phần đất còn lại để giải quyết với bà N. Sau đó ông M thấy bà N đã rút đơn khiếu nại về con đường tại Ủy ban nhân dân xã H1 nên ông tin tưởng mới mua nhà đất của bà Y. Ông và bà Huỳnh Bạch Y đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 /10/2015, số công chứng 021298, Quyền số 04 TP/CC/HĐGD do Văn phòng công chứng Củ Chi chứng thực với nội dung “Bà Y chuyển nhượng cho ông M quyền sử dụng phần đất diện tích là 180 m<sup>2</sup> thửa đất số 1081, 1082, tờ bản đồ số 3, tại ấp Y, xã H1, huyện I”. Sau khi mua ông đã làm thủ tục cập nhật sang tên cho ông Trần Văn M ngày 20/01/2016 ở trang thứ 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 797664, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 752/QSDĐ ngày 12 tháng 03 năm 2001, ông đã nhận nhà và quản lý sử dụng cho đến nay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T có người đại diện theo ủy quyền ông Trương Nguyễn Lữ H trình bày: Ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm xét xử theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà N, hủy bản án của Tòa cấp sơ thẩm, trả hồ sơ về Tòa cấp sơ thẩm xét xử lại từ đầu do từ năm 2000 khu đất không có lối đi vào từ Tỉnh lộ A qua nhà bà Y, ông T lúc này nuôi heo trong khu đất bà T5 nên bà N2 cho mẹ ông T thêm phần lối đi 53,03 m<sup>2</sup> mục đích làm đường lùa heo nên phần đất tranh chấp 53,03 m<sup>2</sup> có nguồn gốc của bà Y. Đồng thời theo Công văn số 13/UBND ngày 08/01/2018 Ủy ban nhân dân xã H phúc đáp thì vị trí khu đất của bà N không có thể hiện đường giao thông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Bạch Y trình bày: Bà Y kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm xét xử theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà N, hủy bản án của Tòa cấp sơ thẩm, trả hồ sơ về Tòa cấp sơ thẩm xét xử lại từ đầu do từ năm 2000 khu đất không có lối đi vào từ Tỉnh lộ A qua nhà bà Y, ông T lúc này nuôi heo trong khu đất bà T5 nên bà N2 cho mẹ ông T thêm phần lối đi 53,03 m<sup>2</sup> mục đích làm đường lùa heo r, nên phần đất tranh chấp 53,03 m<sup>2</sup> có nguồn gốc của bà Y. Đồng thời theo Công văn số 13/UBND ngày 08/01/2018 Ủy ban nhân dân xã H phúc đáp thì vị trí khu đất của bà N không có thể hiện đường giao thông.

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thu N có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp luật sư Phạm Văn T5 trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông M, ông T, bà Y. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M, ông T, bà Y, y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án đề nghị: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi



kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thu N là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn M, bà Huỳnh Bạch Y và ông Nguyễn Hoàng T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T, bà Huỳnh Bạch Y trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện I, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh huyện I, ông Trần Văn M2 và những người làm chứng là bà Huỳnh Thị N2, ông Lê Văn Đ, ông Nguyễn Văn S có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn M về việc Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thu N, buộc ông M phải tháo dỡ hiện trạng xây dựng trên phần đất của con đường cũ trước đây là lối đi duy nhất từ đường Tỉnh lộ A vào nhà bà N, phần đất của con đường đi có diện tích là khoảng là 58,2 m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa số 15 Bộ địa chính xã H, theo tài liệu 2004 hiện thuộc thửa số 193-2; 194-1; 194-2; theo tài liệu 02/CT-UB tờ bản đồ số 3, thuộc thửa số 278-2, tọa lạc tại ấp Y, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh để mở lối đi vào phần đất và nhà của bà N theo Giấy chứng số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 000137/04 ngày 27 tháng 02 năm 2006 của Ủy ban nhân dân huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đứng tên bà Võ Thị T5 được cập nhật sang tên cho bà Huỳnh Thu N ngày 30/06/2006 theo xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật. Tại sơ thẩm, các bên đương sự gồm bà Huỳnh Thu N, ông Trần Văn M, bà Huỳnh Bạch Y, ông Nguyễn Hoàng T đều cùng xác nhận là trước đây đã có một con đường đi từ đường Tỉnh lộ A vào nhà của bà Võ Thị T5 (nay là nhà của bà Huỳnh Thu N). Đây là con đường có nguồn gốc hình thành từ trước năm 1975 do gia đình bà T5 là mẹ ruột bà Y, bà N sinh sống trên phần đất này đã sử dụng làm con đường đi chung cho gia đình đi từ mặt tiền đường Tỉnh lộ A vào nhà của bà T5, sau này vẫn sử dụng làm đường đi chung gia đình bà Y nuôi heo và bà N ra vào nhà cho đến năm 2016. Tại Giấy bán đất ngày 12 tháng 10 năm 2015 giữa bên bán đất bà Huỳnh Bạch Y, ông Nguyễn Hoàng T với bên mua đất

ông Trần Văn M có thể hiện nội dung như sau “...trong phần đất hiện tại của bà Y có một con đường đi bà Y sẽ lãnh làm đường đi vào phần đất phía sau bằng phần đất còn lại của bà Y với đường đi ngang là 2 mét ...”, như vậy có căn cứ để khẳng định khi ông M mua đất của bà Y, cả hai bên đều biết rất rõ là có một con đường đi từ mặt tiền đường Tỉnh lộ A ra phía sau tiếp giáp khu đất có căn nhà của bà Huỳnh Thu N và con đường này hiện bà N đang sử dụng làm lối đi ra vào nhà. Đồng thời căn cứ kết quả trả lời xác minh của Ủy ban nhân dân xã H1, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 13/UBND, ngày 08 tháng 01 năm 2018 cũng đã xác định ghi rõ nội dung như sau: “Căn cứ vào tài liệu bản đồ số 299/TTg, bản đồ 02/CT, bản đồ kỹ thuật số đo đạc năm 2003 thì vị trí khu đất của bà Huỳnh Thu N thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ số 15 (KTS) không thể hiện đường giao thông. Tuy nhiên, qua xác minh lấy ý kiến của những người dân sinh sống cùng thời điểm với bà Võ Thị T5 là mẹ bà Huỳnh Thu N, nguồn gốc đất của bà Huỳnh Thị N2 sử dụng từ trước năm 1975, bà T5 là chị dâu bà N2, gia đình có chừa lối đi chung từ năm 1975, lối đi chung này từ nhà dẫn ra đường Tỉnh lộ A. Hiện nay khu đất của bà Huỳnh Thu N không còn con đường đi nào khác. Theo quy hoạch chi tiết 1/2000 khu dân cư Hoà Phú (khu 1) thì tại vị trí phía sau khu đất của bà Huỳnh Thu N có con đường giao thông dự kiến đi qua về thực hiện thì không rõ”. Như vậy những nội dung phúc đáp của chính quyền địa phương cũng hoàn toàn phù hợp với các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, phù hợp với lời khai và xác nhận của những người làm chứng là người dân sống lâu năm tại địa phương là bà Huỳnh Thị N2, ông Lê Văn Đ, ông Nguyễn Văn S đều xác nhận nên đủ cơ sở xác định là trước đây khu đất này có con đường cũ là lối đi duy nhất từ đường Tỉnh lộ A vào nhà bà Võ Thị T5 nay là nhà của bà Huỳnh Thu N.

Mặt khác, các bên là bà Huỳnh Bạch Y, bà Huỳnh Thu N cùng thừa nhận, trước đây con đường vào nhà gia đình bà Võ Thị T5 (là mẹ ruột bà N, bà Y) đã sử dụng từ trước năm 1975 cho đến năm 2016 khi bị bà Y, ông M xây dựng làm bít lối đi này. Phần trình bày này cũng là phù hợp với lời khai của bà Huỳnh Thị N2 (là cô ruột của bà Y, bà N) là toàn bộ khu vực đất này trước đây là của ông bà gia đình bà để lại cho các con cháu sinh sống, trước đây có một con đường đường là ngõ đi vào nhà của bà, và gia đình bà T5, cùng con cháu trong gia đình cũng đi chung trên con đường này, sau này khi bà N2 làm giấy tờ đất vẫn chừa lại con đường này để bà Y làm đường đi ra vào nuôi heo ở nhà bà T5. Xét thấy, việc nội bộ trong gia đình tự chừa ra một con đường làm lối đi chung là phù hợp với quy định tại Điều 275 Bộ luật dân sự 2005 “Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề: 1. Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra, có quyền yêu cầu một trong những chủ sở hữu bất động sản liền kề dành cho mình một lối đi ra đến đường công cộng; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó. Người được dành lối đi phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liền kề, nếu không có thoả thuận khác...3. Trong 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”. Như

vậy, con đường đi từ đường Tỉnh lộ A vào nhà bà Võ Thị T5 này là nhà bà Huỳnh Thu N đã hình thành từ trước năm 1975, được gia đình bà Võ Thị T5, sau này là bà Huỳnh Thu N sử dụng làm đường duy nhất ra vào nhà tính đến nay đã hơn 30 năm, do đó việc ông M xây dựng tường rào làm bí lối đi này là không đúng quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N là quyền dân sự được pháp luật bảo vệ. Mặc khác, trong quá trình sử dụng đất, bà Võ Thị T5 đã chia đất cho các con để làm nhà ở. Phần đất chia cho bà Huỳnh Bạch Y là phần đất nằm ở mặt tiền đường Tỉnh lộ A, còn phần đất phía sau có căn nhà của bà Võ Thị T5 cùng với chuồng trại thì chia cho bà Huỳnh Thu N. Như vậy, bà N là người được tiếp tục thừa hưởng những quyền dân sự mà bà T5 đang quản lý sử dụng theo quy định pháp luật là quyền được tiếp tục sử dụng con đường cũ như trước đây để làm lối đi vào nhà. Do vậy, việc bà Y và ông M thỏa thuận mua bán cả phần đất của con đường này theo Giấy bán đất ngày 12 tháng 10 năm 2015 khi chưa có sự đồng ý của bà N là không đúng quy định pháp luật. Căn cứ Điều 194 Bộ luật dân sự 2005 quy định về quyền sử dụng của người không phải là chủ sở hữu: “1. Quyền sử dụng tài sản có thể được chuyển giao cho người khác thông qua hợp đồng hoặc theo quy định pháp luật. Người không phải là chủ sở hữu có quyền sử dụng các tài sản đúng tính năng, công dụng, đúng phương thức”, Điều 259 Luật này quy định quyền yêu cầu ngăn chặn hoặc chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, chiếm hữu hợp pháp: “Khi thực hiện quyền sở hữu, chiếm hữu của mình, chủ sở hữu có quyền yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật phải chấm dứt hành vi đó; nếu không có sự chấm dứt tự nguyện thì yêu cầu Tòa án buộc người đó chấm dứt hành vi vi phạm”.

Mặt khác, hiện trạng phần đất của con đường mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Văn M phải trả lại được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 05/9/2015 được kiểm tra xác nhận ngày 06/9/2015, thể hiện như sau: Chiều dài phần đất của con đường từ đường Tỉnh lộ A đi vào phía sau phần đất nhà của bà Huỳnh Thu N thể hiện là phần đất tranh chấp được ghi chú gồm các số hiệu (1), (2), (3), (9), (14), (15) với tổng diện tích là 58,2 m<sup>2</sup>, nằm phía trong khuôn viên tường rào của phần đất và căn nhà của ông Trần Văn M đang sử dụng theo hiện trạng hiện nay là 203,2 m<sup>2</sup>, trong khi đó diện tích đất mà ông M được công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 752 QSDĐ/HTH chỉ là 180 m<sup>2</sup>. Đồng thời, Bản vẽ thể hiện phần đất của con đường mà bà N khởi kiện qua áp ranh thì toàn bộ phần đất của con đường cũ trước đây nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M. Như vậy, phần đất tranh chấp là con đường căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 05/9/2015 có diện tích đất là 58,2 m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 15 (Bộ địa chính xã H, huyện I); theo tài liệu 2004 hiện thuộc thửa số 193-2; 194-1; 194-2; theo tài liệu 02/CT-UB tờ bản đồ số 3, thửa số 278-2, tọa lạc tại ấp Y, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh, không thuộc quyền sử dụng của ông M mà đây là phần đất của con đường cũ mà gia đình bà

T5 đã sử dụng từ trước năm 1975. Căn cứ Điều 170 Luật đất đai năm 2013 quy định “*Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: 1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất...*”, Điều 171 “*Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề: 1. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề...*”. Do vậy, gia đình ông M, bà Y, ông T cần phải tuân thủ các quy định của pháp luật, không làm ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của những người sử dụng đất có liên quan. Theo Điều 9 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: “*Nguyên tắc tôn trọng, bảo vệ quyền dân sự: 1/ Tất cả các quyền dân sự của cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác được tôn trọng và được pháp luật bảo vệ. 2/ Khi quyền dân sự của một chủ thể bị xâm phạm thì chủ thể đó có quyền tự bảo vệ theo quy định của Bộ luật này hoặc yêu cầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền: a) Công nhận quyền dân sự của mình; b) Buộc chấm dứt hành vi vi phạm..*”. Do đó việc Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thu N buộc bị đơn ông Trần Văn M phải tháo dỡ hiện trạng xây dựng lấn chiếm trên phần đất của con đường đi từ đường Tỉnh lộ A vào nhà bà N theo quy định pháp luật là có cơ sở.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa cấp sơ thẩm, ông M không có yêu cầu phản tố, ông M cho rằng trước đây ông có mua căn nhà và phần đất của bà Y, ông đã biết về con đường và biết việc bà N đang khiếu nại nhưng vẫn mua là do bà Y và con là ông T đã có làm giấy cam kết bằng giấy tay cho ông, mặc khác ông thấy bà N đã rút lại đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã H nên ông mua. Xét phần đất của con đường này không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y, ông M do đó không có cơ sở để xem xét thỏa thuận này của ông M và bà Y. Việc ông M yêu cầu bà Y phải có trách nhiệm đền bù cho bà N là quan hệ dân sự khác nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Ngoài phần trình bày trên thì ông M cũng không đưa ra chứng cứ khác để chứng minh cho phần trình bày của ông M là có cơ sở, theo khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định “*...Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra chứng cứ hoặc không đưa đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án*” nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Xét yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Bạch Y, ông Nguyễn Hoàng T cho rằng phần đất này là của bà Huỳnh Thị N2 cho bà Y sử dụng làm đường đi trong thời gian bà nuôi heo tại nhà bà T5, bà N muốn sử dụng lối đi chung vào khu đất thì phải thương lượng hoặc bồi thường giá trị đất. Phần trình bày này không được phía bà Huỳnh Thu N chấp nhận. Bà Huỳnh Bạch Y tuy vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/4/2018 và ngày 28/5/2018, không rõ lý do dù được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng tại phiên tòa ngày 19/6/2018, ngày 09/7/2018 và ngày 24/7/2018 bà Y có mặt, xét thấy nên ghi nhận sự có mặt này cũng như yêu cầu kháng cáo của bà Y để đánh giá vụ án toàn diện. Tại cấp sơ thẩm ông T, bà Y không có yêu cầu độc lập. Căn

cứ vào các chứng cứ có cơ sở xác định con đường này đã hình thành từ trước năm 1975, đó là lối đi chung vào nhà của bà N2 và nhà bà T5, dù sau này bà N2 có đi đăng ký quyền sử dụng đất thì bà N2 vẫn chừa lại phần đất là con đường đi vào nhà bà T5 bởi đó là con đường duy nhất ra vào nhà của bà T5. Mặc khác, Nhà nước cũng không có công nhận phần đất là con đường đi chung này thuộc quyền sử dụng đất của riêng bà Huỳnh Bạch Y. Ngoài lời trình bày thì ông T, bà Y cũng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh cho phần trình bày của mình là có cơ sở, theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét yêu cầu này.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp và Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không kháng nghị, do đó căn cứ quy định tại Điều 293 Bộ luật dân sự năm 2015, các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 12/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh không bị kháng cáo, kháng nghị nên vẫn giữ nguyên.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định của pháp luật.

*Vì những lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 293; Điều 296; Điều 306, Khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 9, 170, 171, 173, 186, 192, 194, 259, 265, 267, 275 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 97, 98, 166, 170, 171, 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào các Điều 27, 30, 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

- Căn cứ vào Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

\* Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T, bà Huỳnh Bạch Y trong hạn luật định được chấp nhận.

\* Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng T và bà

Huỳnh Bạch Y. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 12/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh

Tuyên xử:

1. Công nhận phần diện tích đất là 58,2 m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 15 (Bộ địa chính xã H, huyện I); theo tài liệu 2004 hiện thuộc thửa số 193-2; 194-1; 194-2; theo tài liệu 02/CT-UB tờ bản đồ số 3, thuộc thửa số 278-2, tọa lạc tại ấp Y, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 05/9/2015 được kiểm tra xác nhận ngày 06/9/2015 là đường đi chung từ đường Tỉnh lộ A vào phần đất và nhà của bà Huỳnh Thu N thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 15, (Bộ địa chính xã H, huyện I) địa chỉ tại ấp Y, xã H1, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc ông Trần Văn M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Tuyết N1, bà Huỳnh Bạch Y và ông Nguyễn Hoàng T phải tháo dỡ toàn bộ hiện trạng xây dựng lấn chiếm trên phần diện tích đất của con đường đi với tổng diện tích là 58,2 m<sup>2</sup>, hiện trạng phần xây dựng lấn chiếm là căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 05/9/2015 được kiểm tra xác nhận ngày 06/9/2015.

3. Về thời gian thi hành án, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên thi hành án có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Văn M phải nộp án phí không giá ngạch là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng). Nguyên đơn bà Huỳnh Thu N không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền là 1.000.000 đồng (một triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0002749, ngày 10/03/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện I, Thành Phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn M phải nộp là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0008234 ngày 24/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Nguyễn Hoàng T phải nộp là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0008230 ngày 23/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh; Bà Huỳnh Bạch Y phải nộp là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0008229 ngày 23/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông M, ông T, bà Y đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án 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 dân sự, 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.

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

**\* Nơi nhận:**

- TAND Tối cao tại TP.HCM;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND huyện I;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục huyện I;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

**Trương Văn Hiến**