

Bản án số: 121/2024/DS - PT
Ngày 12 - 8 - 2024
V/v Tranh chấp quyền mở lối đi qua
bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Lực

Ông Phạm Văn Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bé Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2024/QĐ - PT ngày 03 tháng 5 năm 2024 và Thông báo tiếp tục phiên tòa số 239 ngày 25 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn M, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: số A đường Đ, khóm C, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Văn M:

1. Ông Lâm Khắc S, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: số C K, khóm A, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, theo Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2019.

2. Ông Huỳnh Thành T, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: khóm D, phường A, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, theo Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2021.

- Bị đơn: Trường Đại học T3 - tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh H – Hiệu trưởng

Địa chỉ trụ sở: Số A N, khóm D, phường E, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Thạch Thị D – Phó Hiệu trưởng Theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2023 (xin giải quyết vắng mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh T (xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: số E đường L, phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T. (xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: số D đường M, khóm C, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Văn M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn ông Đỗ Văn M và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Huỳnh Thanh T1, ông Lâm Khắc S1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Năm 2003 ông Đỗ Văn M có nhận chuyển nhượng của ông Trang Văn T2 quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 15 diện tích 3.007,5m² tọa lạc khóm D, phường E, thành phố T. Nguồn gốc đất này ông Trang Văn T2 nhận chuyển nhượng từ hộ ông Kiên C vào năm 2001. Sau khi nhận chuyển nhượng thì một phần diện tích đất trên bị vướng dự án quy hoạch, thu hồi 2.387,6m² để xây dựng mở rộng Trường Cao đẳng T3 (nay Trường Đại học T3), trong đó diện tích giải tỏa làm đường là 515,4m², phần còn lại của thửa 16 là 621,9m² nằm bên trong. Số tiền bồi hoàn ông M đã nhận đủ, riêng phần đất còn lại vào ngày 07/9/2012 ông M đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp quyền sử dụng diện tích 620,7m² thửa đất số 16, tờ bản đồ 15, loại đất ở và trồng cây hàng năm khác. Sau khi Trường Đại học T3 được giao đất và tiến hành xây dựng ký túc xá còn dư lại 79,89m² bị bỏ trống chưa sử dụng, phần đất này nằm trong phần diện tích giải tỏa làm đường 515,4m² trước đây Ủy ban nhân dân tỉnh T giao cho Trường Đại học T3. Nay do có nhu cầu cần phải xây dựng nhà ở nhằm phục vụ cho việc sinh hoạt, kinh doanh trong gia đình rất cần lối đi ra đường công cộng nhưng thửa đất của ông M hiện bị bao quanh bởi ký túc xá và mương, ruộng, chỉ có phần đất 79,89m² tiếp giáp vỉa hè đường công cộng. Nay ông Đỗ Văn M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Trường Đại học T3 mở lối đi cho hộ gia đình ông M ra đường công cộng phần diện tích đất thực đo là 120,5m², thuộc thửa 95, tờ bản đồ 15, tọa lạc khóm D, phường E, thành phố T mà Ủy ban nhân dân tỉnh T đã giao cho Trường Đại học T3 xây dựng ký túc xá nhưng nhà trường không sử dụng, ông M đồng ý bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất theo giá do Hội đồng định giá đã định.

Bị đơn Trường Đại học T3 trình bày: Phần diện tích đất ông Đỗ Văn M yêu cầu mở lối đi cho ông thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ 15, diện tích chung là 65.901,9m² tọa lạc khóm D, phường E, thành phố T do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp

cho Trường Đại học T3 với mục đích sử dụng là đất cơ sở G. Trường Đại học T3 là đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất để quản lý và sử dụng vào mục đích giáo dục đào tạo nên không có quyền mở lối đi cho các nhân khác; đồng thời hiện nay Trường Đại học T3 phải chuyển sang hình thức thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thể hiện tại Quyết định số 28/QĐ – UBND ngày 07/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh T nên việc Nhà trường thuê đất để mở lối đi cho một cá nhân khác là không hợp lý. Vị trí thửa đất thuộc sở hữu của ông M hiện có lối đi công cộng là bờ kênh và kênh công cộng hiện không còn phục vụ cho sản xuất nông nghiệp. Theo hồ sơ bồi hoàn thì thửa đất ông M đang sở hữu tại thời điểm bị thu hồi là của hộ ông Kiên C, phần còn lại ông M đang sở hữu là 620,7m² cấp cho ông Trang Văn T2 và bà Tiêu Thị P vào năm 2007, sau đó ông M mới chuyển nhượng từ ông Trang Văn T2 và bà Tiêu Thị P và ông M được cấp giấy chứng nhận được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012, thời điểm ông M nhận chuyển nhượng đất và được cấp quyền sử dụng đất thì phần đất 620,7m² thửa đất số 16, tờ bản đồ 15 của ông M không tiếp giáp đường đi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh T và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T trình bày: Ủy ban nhân dân tỉnh T quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ 15, diện tích chung là 65.901,9m² tọa lạc khóm D, phường E, thành phố T cho Trường Đại học T3 với mục đích sử dụng đất là cơ sở giáo dục và đào tạo là đúng quy định pháp luật. Quyết định số 28/QĐ – UBND ngày 07/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh đã chuyển hình thức giao đất không thu tiền sang trả tiền thuê đất một lần với mục đích sử dụng đất là cơ sở giáo dục và đào tạo. Do đó Ủy ban nhân dân tỉnh T không có cơ sở ban hành văn bản chấp nhận để Trường Đại học T3 mở lối đi theo yêu cầu của ông Đỗ Văn M.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn M về việc yêu cầu Trường Đại học T3 mở lối đi qua thửa 95, tờ bản đồ 15, tọa lạc khóm D, phường E, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 tháng 7 năm 2023, nguyên đơn ông Đỗ Văn M kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc Trường Đại học T3 mở lối đi cho gia đình ông M diện tích 79,89m² thuộc thửa đất 95.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Thửa đất số 16 của ông Đỗ Văn M bị vây bọc bởi thửa đất 95 của Trường Đại học T3, gia đình ông M không còn lối đi nào khác để ra đường công cộng. Do đó, cần phải mở lối đi cho gia đình ông M trên thửa đất 95 vị trí cấp kênh công cộng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông M, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn Trường Đại học T3, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T vắng mặt nhưng có đơn xin giải quyết vắng mặt. Phiên tòa hôm nay là phiên tòa mở lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của ông Đỗ Văn M, Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất 16 của ông Đỗ Văn M bị vây bọc bởi thửa đất 95 được cấp quyền sử dụng đất cho Trường Đại học T3 theo hình thức cho thuê đất trả tiền một lần, bị vây bọc bởi kênh nước công cộng và các thửa đất khác, ông M không còn lối đi nào khác vào thửa đất này cũng như ra vào đường công cộng. Theo hiện trạng sử dụng thì phần hướng Tây của thửa đất 16 tiếp giáp với phần đất thửa 95, rồi đến phần đất giao thông, rồi đến vỉa hè và đường công cộng; đây là lối đi duy nhất để gia đình ông M vào sử dụng thửa đất 16 bên trong. Hiện nay, tại vị trí phần đất mà ông M yêu cầu mở lối đi của thửa 95 hiện trạng là đất trống, Trường Đại học T3 cũng chưa xây dựng công trình gì trên đất. Theo Điều 247 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Quyền đối với bất động sản liền kề có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân và được chuyển giao khi bất động sản được chuyển giao, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác”*. Theo khoản 1 Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Theo Điều 171 của Luật đất đai năm 2013 quy định: *“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. 2. Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự ...”. Do đó, việc ông M yêu cầu Trường Đại học T3 mở lối đi cho hộ gia đình ông M ra đường công cộng là phù hợp với các quy định trên của pháp luật. Tuy nhiên, việc mở lối đi phải ở vị trí hợp lý, ít gây thiệt hại nhất cho bất động sản có mở lối đi. Hội đồng xét xử xét thấy, ngay vị trí phần đất cấp kênh của thửa đất 95 là vị trí phù hợp để mở lối đi vào thửa đất 16 của gia đình ông M, vì vị trí này không làm ảnh hưởng nhiều đến mục đích sử dụng đất của Trường Đại học T3. Vì vậy, Hội đồng xét xử buộc Trường đại học T3 mở lối đi cho gia đình ông M tại vị trí này, diện tích 34,1m² (Phần ký hiệu B1), thuộc thửa 95. Ông Đỗ Văn M phải có nghĩa vụ đền bù cho Trường Đại học T3 do không sử dụng được diện tích 34,1m² với số tiền 34.100.000 đồng.

[3] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn M phải chịu 1.705.000 đồng nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông M đã nộp theo Biên lai số 0006253 ngày 07 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, số tiền còn lại 1.405.000 đồng ông M phải nộp tiếp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn M không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Căn cứ các Điều 247, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 171 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 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.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn M yêu cầu Trường Đại học T3 mở lối đi.

Buộc Trường Đại học T3 có nghĩa vụ mở lối đi cho gia đình ông Đỗ Văn M diện tích đất 34,1m² (Phần ký hiệu B1) thuộc thửa 95, tờ bản đồ 15, tọa lạc khóm D,

phường E, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Phần diện tích 34,1m² (Phần ký hiệu B1) có vị trí, tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 16, có chiều dài 02m.

Hướng Tây giáp đất giao thông (giáp phần ký hiệu A1) chiều dài 02m.

Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 95, có chiều dài 18,02m.

Hướng Bắc giáp kênh công cộng, có chiều dài 17,8m.

(Có Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 1301/CNTPTV ngày 23/7/2024)

Buộc ông Đỗ Văn M phải có nghĩa vụ đền bù cho Trường Đại học T3 do không sử dụng được diện tích đất 34,1m² trên với số tiền 34.100.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đỗ Văn M phải chịu 1.705.000 đồng nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông M đã nộp theo biên lai số 0006253 ngày 07 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, số tiền còn lại 1.405.000 đồng ông M phải nộp tiếp.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn M không phải chịu, hoàn trả cho ông M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông M đã nộp theo biên lai thu số 0018063 ngày 01/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7a, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thành phố Trà Vinh;
- Chi cục THADS thành phố Trà Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Hùng

