

Bản án số: 48/2021/DSPT

Ngày: 12/3/2021

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất;

Yêu cầu 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 BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Tuấn Anh.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thắm

Ông Võ Công Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định: Bà Nguyễn Phạm Tô Phong - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị B1

Đều cư trú tại: Thôn A, xã Á, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người kháng cáo: Bà Trần Thị B1 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Các đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Thửa đất số 370, tờ bản đồ số 09 diện tích 1.000m² (đất ở: 300m², đất vườn: 700m² tại thôn A, xã Á, huyện H, tỉnh Bình Định là của bà Nguyễn Thị Q đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 00657 QSDĐ/C10 ngày 27/5/1996. Ngày 31/8/1997, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 370 của bà Q. Vợ chồng ông xây dựng nhà ở và sử dụng đất từ đó đến nay không ai tranh chấp. Liên kề với thửa đất của vợ chồng ông là thửa đất số 371B của mẹ ông là cụ Nguyễn Thị L (chết năm 2014). Bà Nguyễn Thị B là em ruột ông, ở với mẹ từ nhỏ tại ngôi nhà do mẹ ông xây dựng trên thửa đất số 371B. Năm 2019, vợ chồng ông làm thủ tục sang tên từ bà Q thành tên vợ chồng ông đối với thửa đất số 370 nhưng bà B không ký xác nhận hộ liên kề vì bà B cho rằng lối đi từ thửa đất 371B qua thửa đất 370 ra đường chung của xóm không phải là đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Vì vậy ông yêu cầu Tòa xác định lối đi từ thửa 371B qua thửa 370 ra đường chung của xóm là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Nếu bà B muốn sử dụng lối đi, vợ chồng ông chấp nhận chừa lối đi cho bà B chiều rộng 01m, chiều dài như lối đi cũ nhưng bà B phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà là em ruột ông Nguyễn Văn C. Bà ở với mẹ là cụ Nguyễn Thị L từ lúc nhỏ đến nay trên thửa đất số 371B, tờ bản đồ số 09, thôn A, xã Á, huyện H, tỉnh Bình Định. Thửa đất này UBND huyện H đã cấp GCNQSDĐ cho mẹ bà vào ngày 27/5/1996, diện tích 360m² (đất ở: 300m², đất vườn: 60m²). Lúc đầu, bà nhầm tưởng lối đi từ thửa 371B qua thửa 370 ra đường chung của xóm là thuộc thửa đất 371B của mẹ bà đến khi ông C khởi kiện đến Tòa án, bà mới biết lối đi này thuộc thửa đất số 370 của vợ chồng ông C. Bà yêu cầu giữ nguyên lối đi có chiều rộng 2,5m và chiều dài như sử dụng lâu nay. Bà tự nguyện thanh toán cho vợ chồng ông C giá trị quyền sử dụng đất đã sử dụng làm lối đi theo giá mà Hội đồng định giá đã định vào ngày 18/12/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị B1 trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn C. Bà thống nhất như trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông C.

Bản án số 29/2020/DS-ST ngày 22/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện H đã xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông C.

Xác định: Lối đi từ thửa đất 371B qua thửa đất số 370 (đều thuộc tờ bản đồ 09) ra đường chung có diện tích 106,4m² là của thửa 370 tên Nguyễn Thị Q.

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B (đang quản lý, sử dụng thửa đất số 371B) là: giữ nguyên lối đi từ thửa đất số 371B qua thửa đất 370 ra đường chung có kích thước rộng (2.6m và 4.92, 3.62), dài 15.76 + 8.64 + 3.83 + 3.2)m bằng 106,4m² tọa lạc tại thôn A, xã Á, huyện H, tỉnh Bình Định (có sơ đồ kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà B trả tiền giá trị đất cho ông C, bà B1 là 2.340.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông C và bà B1 chỉ chừa lối đi rộng 01m.

Về chi phí đo đạc, định giá: ghi nhận sự tự nguyện của bà B trả cho ông C 7.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 24/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B1 kháng cáo chỉ chấp nhận mở lối đi cho bà B có chiều rộng 01m, bà B phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất với giá 2.000.000 đồng/m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị B1; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thừa đất số 370, tờ bản đồ số 09 diện tích 1.000m² (đất ở: 300m², đất vườn: 700m²) tại thôn A, xã Ân, huyện H, tỉnh B là của bà Nguyễn Thị Q đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số 00657 QSDĐ/C10 ngày 27/5/1996. Ngày 31/8/1997, vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị B1 nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên của bà Q. Vợ chồng ông C đã xây dựng nhà ở và sử dụng đất từ đó đến nay không ai tranh chấp.

[2] Liên kề với thửa đất của vợ chồng ông C là thửa đất số 371B của cụ Nguyễn Thị L (chết năm 2014) là mẹ ruột ông C hiện do bà Nguyễn Thị B là em ông C đang quản lý sử dụng. Thửa đất số 371B của cụ L không có lối đi ra đường chung của xóm nên ông có chừa một lối đi nhỏ để cho mẹ ông đi qua để ra đường chung của xóm. Năm 2019, vợ chồng ông làm thủ tục sang tên từ bà Q thành tên vợ chồng ông đối với thửa đất số 370 nhưng bà B không ký xác nhận hộ liên kề vì bà B cho rằng lối đi từ thửa đất 371B qua thửa đất 370 ra đường chung của xóm không phải là đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông mà thuộc thửa đất số 371B của cụ L. Vì vậy ông yêu cầu Tòa xác định lối đi từ thửa 371B qua thửa 370 ra đường chung của xóm là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông nếu bà B muốn mở lối đi, ông đồng ý chừa lối đi có chiều rộng 01m, chiều dài như lối đi cũ nhưng bà B phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

[3] Bà Nguyễn Thị B thống nhất với lời khai của ông C về nguồn gốc thửa đất số 370 của vợ chồng ông C và thửa đất số 371B của mẹ bà là Nguyễn Thị L. Bà B cũng thừa nhận rằng lúc đầu bà nhầm tưởng lối đi từ thửa 371B qua thửa 370 ra đường chung của xóm là thuộc thửa đất 371B của mẹ bà đến khi ông C khởi kiện đến Tòa án, Tòa án đến đo đạc, bà mới biết lối đi này thuộc thửa đất số 370 của vợ chồng ông C. Bà yêu cầu giữ nguyên trạng lối đi có chiều rộng 2,5m và chiều dài như sử dụng lâu nay. Bà đồng ý thanh toán cho vợ chồng ông C giá trị quyền sử dụng đất đã sử dụng làm lối đi theo giá mà Hội

đồng định giá đã định vào ngày 18/12/2019. Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông C là có căn cứ, các bên đương sự không có kháng cáo về phần này. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà B giữ nguyên lối đi từ thửa đất số 371B qua thửa đất 370 ra đường chung diện tích $106,4m^2$ trong đó: Chiều rộng (2,6m; 4,92m và 3,62m), chiều dài $15,76m + 8,64m + 3,83m + 3,2m$ và ghi nhận sự tự nguyện của bà B trả tiền giá trị đất cho ông C, bà B 2.340.000 đồng nên bà Trần Thị B1 là vợ ông C kháng cáo chỉ chấp nhận chừa lối đi cho bà B có chiều rộng 01m, bà B phải thanh toán giá trị đất làm lối đi theo giá thị trường là 2.000.000 đồng/ m^2 .

Xét kháng cáo của bà B1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015, 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 có bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Bà B yêu cầu mở lối đi là chính đáng. Tuy nhiên, việc mở lối đi phải 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. Theo bà B1, việc Tòa án cấp sơ thẩm mở lối đi cho bà B có chiều rộng phía sau là 8,54 m làm cho thửa đất số 370 của vợ chồng bà từ hình dạng vuông vức biến dạng bị “thóp hậu” giảm giá trị của thửa đất. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ tại nơi tranh chấp ngày 28/01/2021, Hội đồng xét xử thấy rằng việc trình bày của bà B là có căn cứ vì vậy phải sửa bản án sơ thẩm, mở lối đi từ thửa đất số 371B của cụ L qua thửa 370 của vợ chồng ông C cụ thể như sau: Chiều rộng phía trước (hoi xéo): 2,32m, các chiều rộng tiếp theo là 2,21m và chiều rộng phía sau là 2,84m; chiều dài $16,34 m + 8,98 m + 9,25 m$ (có sơ đồ kèm theo). Diện tích lối đi là $76,8m^2$. Theo Biên bản định giá ngày 28/10/2021, đất vườn tại vị trí tranh chấp có giá thị trường là 166.500 đồng/ m^2 . Như vậy, bà B phải thanh toán cho vợ chồng ông C giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 12.787.200 đồng ($76,8m^2 \times 166.500 \text{ đồng}/m^2$).

Như đã phân tích tại [2], thửa đất 371B do cụ Nguyễn Thị L đứng tên trong GCNQSDĐ, cụ L chết năm 2014, tài sản của cụ L chưa chia thừa kế, bà B chỉ là người đang quản lý di sản nên số tiền mà bà B phải thanh toán cho vợ chồng ông C, bà B được quyền yêu cầu các thừa kế của cụ L thanh toán lại khi chia thừa kế di sản của cụ L.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội (Nghị quyết số 326), ông C không phải chịu.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326, bà Nguyễn Thị B phải chịu 639.360 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326, bà Trần Thị B1 không phải chịu.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 12.500.000 đồng bà Nguyễn Thị B phải chịu.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị B1; sửa bản án sơ thẩm. Theo hướng giữ nguyên diện tích lối đi cũ, sửa về giá đất tại vị trí tranh chấp theo giá thị trường 166.500 đồng/m² căn cứ theo Biên bản định giá ngày 28/01/2021 là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị B1; Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B1. Xác định phần đất có diện tích 106,4m² thuộc thửa đất số 370, tờ bản đồ số 09, thôn A, xã Ân, huyện H, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00657 QSDĐ/C10 do UBND huyện H cấp ngày 27/5/1996 cho bà Nguyễn Thị Q. Bà Q đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C bà Trần Thị B1 vào ngày 31/8/1997.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B mở lối đi từ thửa đất số 371B của cụ Nguyễn Thị L qua thửa đất số 370, tờ bản đồ số 09, thôn A, xã Ân, huyện H, tỉnh Bình Định của vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị B để ra đường chung của xóm cụ thể như sau: Chiều rộng phía trước (hơi xéo): 2,32m, các chiều rộng tiếp theo là 2,21m và chiều rộng phía sau là 2,84m; chiều dài 16,34 m + 8,98 m + 9,25 m (có sơ đồ kèm theo). Diện tích lối đi là 76,8 m².

3. Buộc bà Nguyễn Thị B phải thanh toán cho vợ chồng ông C giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 12.787.200 đồng (mười hai triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn hai trăm)

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

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 639.360 đồng. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn C 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0005766 ngày 03/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị B1 không phải chịu. Hoàn lại cho bà B1 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0001813 ngày 20/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 12.500.000 đồng. Vợ chồng ông

Nguyễn Văn C, bà Trần Thị B1 đã tạm ứng 12.500.000 đồng nên bà B phải hoàn lại cho vợ chồng ông C bà B1 12.500.000 đồng.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Tuấn Anh