TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hanh phúc**

Bản án số: 93 /2024/DS-PT
Ngày: 31 - 5 - 2024
V/v tranh chấp quyền đối với bất động sản liền kề"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đặng Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Lương Thanh Chín, ông Nguyễn Lê Phương

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Bạch Hoàng Hùng -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 033/2024/TLPT-DS ngày 28/02/2024 về việc: "*Tranh chấp quyền đối với bất động sản liền kề"*

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2024/QĐ-PT ngày 08/4/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 26/2024/QĐPT-DS, ngày 26/4/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 58/2024/QĐ-PT, ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Úy Phi L, sinh năm 1962 (đã chết);

Địa chỉ: Khu phố 3, phường Tân A, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Phạm Thị Tuyết A, sinh năm 1963;
Địa chỉ: Khu phố 3, phường Tân A, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà A: Ông Nguyễn Thanh Tr, sinh năm 1989; Địa chỉ: thôn Suối T, xã Thắng H, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

2. Bà Úy Thị Tố Tr, sinh năm 1985;
Cùng địa chỉ: Khu phố 3, phường Tân A, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.
3. Bà Úy Như Y, sinh năm 1995;

4. Ông Úy Cao K, sinh năm 2000;
5. Ông Úy Duy L, sinh năm 1991;
6. Ông Úy Khắc H, sinh năm 1993;
7. Ông Úy Phi C, sinh năm 1983;
8. Bà Úy Thị Hà M, sinh năm 1989;
9. Bà Úy Thúy V, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Khu phố 5, phường Tân A, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn: Trường tiểu học Bình T 1;

Địa chỉ : Khu phố 4, phường Bình T, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện pháp luật: Bà Trần Thị Song Th, Chức vụ: Hiệu trưởng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị Tuyết A, sinh năm 1963; Địa chỉ: Khu phố 3, phường Tân A, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà A: Ông Nguyễn Thanh Tr, sinh năm 1989; Địa chỉ: thôn Suối T, xã Thắng H, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên toà có mặt ông Nguyễn Thanh Tr. Các đương sự khác đều vắng mặt và đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tuyết A, trình bày: Ngày 30/4/1989, gia đình ông L bà A có sang nhượng một căn nhà đất của ông Phan Công M, tại đội 7 Hợp tác xã nông nghiệp Tân B 1 nay thuộc khu phố 4, phường Bình T, thị xã La Gi. Sau khi sang nhượng gia đình ông L bà A xin phép chính quyền để xây dựng nhà ở, được chính quyền các cấp phép xây dựng. Tại thời điểm sang nhượng phần đất gia đình ông L bà A nằm phía sau phần đất các hộ lân cận, lối đi vào nhà là con đường bờ ruộng rộng khoảng 03 mét chiều ngang ở phía trước giữa ruộng lúa. Thời gian trôi qua các hộ dân phía trước dần dần chuyển mục đích sử dụng không còn trồng lúa và bắt đầu đổ đất san lấp xây dựng nhà ở kiên cố, con đường bờ ruộng để vào nhà ông L bà A cũng bị các hộ phía trước san lấp làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Vì vậy gia đình ông L bà A không có lối đi nào khác. Gia đình ông L bà A đã nhiều lần đề nghị chính quyền địa phương can thiệp nhưng không giải quyết được. Đã hơn mười năm qua, gia đình ông L bà A muốn vào nhà phải dùng thang bắc qua tường rào của Trường Tiểu học Tân B 1 để đi vào nhà do đó cuộc sống hết sức khó khăn,

cũng do không có con đường vào nhà nên cả gia đình phải đi ở trọ rất vất vã.

Hiện căn nhà gia đình ông L bà A bị các bất động sản liền kề vây quanh không có lối ra vào nào khác, chỉ có lối đi được coi là thuận tiện và hợp lý nhất là đi qua phần đất trống của Trường Tiểu học Tân B 1. Vì vậy phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Trường Tiểu học Bình T 1 mở một lối đi qua phần đất của nhà trường với diện tích ngang 2,6 mét x chiều dài từ nhà gia đình ông L bà A kéo ra đến đường Nguyễn Trãi, gia đình ông L bà A sẽ đền bù cho nhà trường giá trị đất theo giá nhà nước quy định. Vào ngày 19/4/2022 nguyên đơn ông Úy Phi L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Trường Tiểu học Bình T 1 mở một lối đi qua phần đất của nhà trường với diện tích 3 mét ngang.

Bị đơn Trường Tiểu học Bình T 1, đại diện pháp luật bà Trần Thị Song Th trình bày: Về nguồn gốc đất Trường Tiểu học Bình T 1 đã được cấp giấy CNQSĐQSHNƠ&TSGLVĐ số BL 324966, thửa số 2, tờ số 77, diện tích 1132,1 m^2, tọa lạc tại khu phố 4, phường Bình T, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận, mục đích đất cơ sở giáo dục đào tạo. Từ khi được cấp Trường Tiểu học Bình T 1 sử dụng các phòng học cấp 4 để dạy học, làm sân chơi bãi tập cho học sinh nhưng đến năm 2021 đã xuống cấp nên nhà trường đề nghị Ủy ban thị xã La Gi thanh lý các phòng học để nâng cấp sửa chữa thành sân tập thể dục thể thao, khu vui chơi cho học sinh hoạt động ngoài giờ lên lớp để đáp ứng chương trình giáo dục phổ thông 2018. Ngày 28/12/2021 nhà Trường có biên bản giao cho đơn vị quản lý sử dụng công trình sửa chữa nâng cấp Trường Tiểu học Bình T 1, với quy mô công trình: cổng, tường rào với tổng chiều dài 124,64 mét, sửa chữa sân thể dục diện tích 720,19 m^2 (tài liệu thể hiện là biên bản bàn giao cho đơn vị quả lý sử dụng). Thực trạng hiện nay Trường Tiểu học Bình T 1 có 02 điểm trường, trường đã đạt chuẩn quốc gia mức độ 1 nhưng chưa đảm bảo diện tích sân chơi, bãi tập cho học sinh theo quy định trường chuẩn quốc gia mức độ 1 và chương trình giáo dục phổ thông 2018 quy định hiện hành. Diện tích đất nêu trên là để đáp ứng nhu cầu cho học sinh học tập thể dục thể thao, hoạt động ngoài giờ lên lớp của nhà trường theo quy định. Với trách nhiệm của người quản lý lãnh đạo đơn vị chỉ được giao nhiệm vụ quản lý sử dụng tài sản công. Đây là tài sản của Nhà nước nên Trường Tiểu học Bình T 1 không đồng ý cũng như không có thẩm quyền giải quyết nguyện vọng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường Tiểu học Bình T1 xin giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Toà án nhân dân thị xã La Gi quyết định:

Căn cứ vào: Điều 26, 35, 39, 147, khoản 1 Điều 74, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 245, 254 Bộ Luật dân sự; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Úy Phi L do các ông bà Phạm Thị Tuyết A, Úy Như Y, Úy Cao K, Úy Duy L, Úy Khắc H, Úy Phi C, Úy Thị Hà M, Úy Thúy V, Úy Thị Tố Trkế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng, về việc yêu cầu mở lối đi qua đất Trường Tiểu học Bình T 1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/9/2023, bà Phạm Thị Tuyết A làm đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc Trường Tiểu học Bình T1 phải cho nguyên đơn quyền về lối đi qua phần đất của Trường có đặc điểm: ngang 3m, chiều dài tính từ phần thửa đất số 718, tờ bản đồ số 1 (đất của gia đình nguyên đơn) ra đến đường Nguyễn Trãi, có diện tích theo đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai La Gi là 84.6m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị Tuyết A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Tuyết A.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Tuyết A, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST, ngày 19/9/2023 của Toà án nhân dân thị xã La Gi. Ngoài ra xét thấy, đây là vụ án không có giá ngạch, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu 600.000 đồng án phí sơ thẩm là có sự nhầm lẫn, nên đề nghị điều chỉnh cho phù hợp; bà Phạm Thị Tuyết A là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được miễn án phí dân sự sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, nghe các bên tranh luận, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Tuyết A yêu cầu được mở lối đi qua đất của Trường tiểu học Bình Tân 1 và bồi hoàn giá trị sử dụng phần đất để làm lối đi theo quy định của nhà nước, hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Thửa đất số 718, tờ bản đồ số 1 mà gia đình nguyên đơn đang quản lý, sử dụng có được là do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công M năm 1989. Khi

đó, lối đi vào đất của gia đình nguyên đơn là bờ ruộng lúa phía trước nhà rộng khoảng 03 mét.

[2] Quá trình sử dụng đất của các hộ dân xung quanh đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất và xây dựng công trình dân dụng dẫn đến bờ ruộng trước đây làm lối đi vào nhà của gia đình nguyên đơn bị san lấp, hiện nay phần đất này không có lối vào, bị các bất động sản liền kề bao bọc.

[3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận thửa đất số 718, tờ bản đồ số 1 của gia đình nguyên đơn có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Đ;

- Phía Tây giáp đất Trường Tiểu học Bình T 1.

- Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn M;

-Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu (ông Huỳnh Thanh H, ông Huỳnh Thanh H);

[4] Thửa đất mà nguyên đơn yêu cầu được mở lối đi qua đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 324966 theo Quyết định số 07/QĐ-CT.UBND, ngày 13/12/2005 của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp cho Trường Tiểu học Bình T 1, thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 77, diện tích 1132,1m^2, mục đích sử dụng đất: Đất giáo dục - đào tạo.

Như vậy, thửa đất mà nguyên đơn yêu cầu mở lối đi qua là đất giáo dục, đào tạo.

[5] Khoản 2, khoản 4 Điều 147 Luật Đất đai quy định về đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp cụ thể như sau:

"1….

2. *Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế,* ***giáo dục và đào tạo****, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác.*

….

4. Người đứng đầu cơ quan, tổ chức được giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao, được thuê và phải sử dụng đất đúng mục đích.

Nghiêm cấm việc sử dụng đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp ***vào mục đích khác****.*

[6] Khoản 3 Điều 12 Luật đất đai quy định về những hành vi bị nghiêm cấm:

"1….

2….

3. *Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.....”*

[7] Hiện nay đất của Trường Tiểu học Bình T 1 sử dụng vào mục đích giáo dục và đào tạo và chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất giáo dục- đào tạo sang mục đích khác.

[8] Theo kết quả xác minh của Tòa án tỉnh Bình Thuận, thì tại văn bản số 1415/SGDDT-MN&TH, ngày 13/5/2024 Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Bình Thuận xác định:

1. Trường đạt chuẩn quốc gia mức độ 1 phải đáp ứng theo Thông tư số 17/2018/TT-BGDĐT, ngày 22/8/2018 và Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT, ngày 26/5/2020 của Bộ Giáo dục và Đào tạo ban hành Quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học.

2. Trường Tiểu học Bình T 1 duy trì đạt chuẩn quốc gia mức độ 1 theo Quyết định số 1932/QĐ-UBND, ngày 12/8/2020 của ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận. Đến năm 2025, Trường Tiểu học Bình T1 tiếp tục đến thời hạn 5 năm công nhận lại trường đạt chuẩn quốc gia.

[9] Theo đại diện bị đơn xác định: *Trường Tiểu học Bình T 1 đạt chuẩn quốc gia mức độ 1 nhưng chưa đảm bảo diện tích sân chơi, bãi tập cho học sinh theo quy định của trường chuẩn quốc gia mức độ 1 và chương trình giáo dục phổ thông 2018 quy định hiện hành.*

[10] Nếu cho nguyên đơn mở lối đi qua đất của Trường Tiểu học Bình T 1 thì diện tích sân chơi, bãi tập cho học sinh sẽ bị giảm và như vậy sẽ ảnh hưởng đến chuẩn quốc gia mức độ 1 của Trường.

[11] Trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn cũng không đưa ra tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc các chủ sở hữu của các bất động sản liền kề xung quanh khác không đồng ý hay phản đối, không cho phía nguyên đơn được mở lối đi qua phần đất mà họ đang quản lý, sử dụng. Trong khi hướng bắc ngôi nhà của nguyên đơn còn có thể mở lối đi ra đường Cách Mạng Tháng Tám.

[12] Do đó, kháng cáo của bà Phạm Thị Tuyết A là không có căn cứ để hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Bản án sơ thẩm vì vậy được giữ nguyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

[13] Về án phí và chi phí tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền đối với bất động sản liền kề lúc đầu yêu cầu bị đơn phải để cho nguyên đơn đường đi 2,6 m chiều ngang, sau đó thay đổi tăng lên thành 3 m, là vụ án không có giá ngạch. Nhưng tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là có sự nhầm lẫn. Do đó, cấp phúc thẩm điều chỉnh cho phù hợp.

Bà Phạm Thị Tuyết A là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên bà A được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bà Phạm Thị Tuyết A phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm, bà A đã nộp đủ nên không phải nộp nữa.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Tuyết A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST, ngày 19/9/2023 của Toà án nhân dân thị xã La Gi.

Áp dụng: Khoản 3 Điều 12, khoản 2, khoản 4 Điều 147 Luật Đất đai; khoản 3 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu mở lối đi qua đất của Trường Tiểu học Bình T 1.

- Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho nguyên đơn 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005034, ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

- Bà Phạm Thị Tuyết A được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS TX. La Gi;
- TAND TX. La Gi;
- Những người tham gia tố tụng (theo địa chỉ);
- Cổng thông tin điện tử TABT;
- Tổ HCTP –TABT;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Văn Cường