

Bản án số: 06/2021/DS-ST

Ngày: 11/3/2021

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đỗ Phụng

2. Ông Trần Tuấn Hưởng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Hoàng Yến, Thư ký Tòa án nhân dân TP. Thái Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Hương Lý, Kiểm sát viên.

Ngày 11/3/2021, tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, xét xử sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 59/2020/TLST-DS ngày 13/5/2020 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2021/QĐXX-ST ngày 05/01/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Vũ Đình H, sinh năm 1957, vắng mặt

Địa chỉ: Tiểu khu Th, thị trấn Du, huyện Phú Lương, Thái Nguyên

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Vinh Q, sinh năm 1990, có mặt

Địa chỉ: Xóm Đ, xã Ph, thành phố Thái Nguyên

Bị đơn: Chị Phạm Thị Tuyết Nh, sinh năm 1984

Địa chỉ: tổ 8, phường Q, thành phố Thái Nguyên, vắng mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lục Thị Tuyết M, sinh năm 1977, vắng mặt

Địa chỉ: tổ 11, phường T, thành phố Thái Nguyên

2. Chị Chu Thị Bạch T, sinh năm 1971, vắng mặt

Địa chỉ: tổ 8, phường Q, thành phố Thái Nguyên

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Vũ Đình H, đại diện theo ủy quyền ông Vũ Vinh Q trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết, ông Vũ Đình H đã thỏa thuận mua toàn bộ khu nhà đất của vợ chồng anh Chu Quang Th, chị Phạm Thị Tuyết Nh, có chiều dài hơn 12 mét, gồm 02 thửa đất: Thửa số 36, tờ bản đồ số 21, diện tích 126,4 m², UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất

mang tên Chu Quang Th và thửa đất số 37 tiếp giáp là đất hành lang giao thông và đất hành lang an toàn lưới điện chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Ngày 12/3/2014 ông Vũ Đình H và anh Chu Quang Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 36, tờ bản đồ số 21, diện tích 126,4 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND thành phố Thái Nguyên cấp cho ông Chu Quang Th, thuộc tổ 8, phường Q, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Tài sản gắn liền với đất là nhà xây một tầng, diện tích 70 m², giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được văn phòng công chứng Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên công chứng ngày 12/3/2014. Ngày 26/8/2015 UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Đình H.

Vị trí thửa đất: Phía Đông tiếp giáp với thửa đất số 38 của bà Phan Thị Huyền, Phía Tây tiếp giáp với đất của bà Dương Thị Hải, Phía Nam tiếp giáp với thửa đất số 35, Phía Bắc tiếp giáp thửa đất số 37, dưới hành lang lưới điện, thửa đất số 37 tiếp giáp quốc lộ 3.

Do thửa đất số 36 tiếp giáp thửa đất số 37 là đất hành lang giao thông và đất hành lang an toàn lưới điện chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Gia đình anh Th đã xây dựng trái phép để làm quán bán hàng, đã nhiều lần bị cơ quan chức năng yêu cầu tháo dỡ và xử phạt, nhưng gia đình anh Th không chấp hành, nên giữa ông H và anh Th chỉ thỏa thuận miệng về việc mua bán cả 02 thửa đất mà không làm văn bản giấy tờ.

Sau khi được UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD thửa đất số 36 cho ông Vũ Đình H, ông H yêu cầu gia đình anh Th phải di dời tài sản để ông H sử dụng làm đường đi ra đường quốc lộ 3, nhưng anh Th không thực hiện mà cho rằng theo văn bản giấy tờ thì anh Th không chuyển nhượng thửa đất số 37 cho ông H. Gia đình anh Th khóa cửa quán trên thửa đất số 37, không cho ông H đi qua để vào nhà đất thuộc thửa số 36 đã nhận chuyển nhượng.

Sự việc đang được UBND phường Q, thành phố Thái Nguyên giải quyết thì năm 2018 anh Chu Quang Th chết, tài sản trên thửa đất số 37 do chị Phạm Thị Tuyết Nh cùng 02 con anh Th chị Nh quản lý, sử dụng. Tại biên bản hòa giải của UBND phường Q, chị Nh đề nghị chia phần diện tích thửa đất số 36 ông H đã nhận chuyển nhượng, kéo thẳng phần đất trên có nhà ra đường quốc lộ 3 cho ông H sử dụng, phần còn lại thuộc thửa 36 chị Nh được quyền sử dụng, nhưng ông H không nhất trí.

Nay ông Vũ Đình H đề nghị Tòa án buộc chị Phạm Thị Tuyết Nh phải dành cho ông một phần diện tích đất thửa số 37 làm đường đi để gia đình ông H có lối đi từ thửa 36 ra đường quốc lộ 3.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, Thông báo tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định xem xét thẩm định tại chỗ và các văn bản tố tụng khác cho chị Phạm Thị Tuyết Nh, nhưng chị Nh từ chối không ký vào biên bản giao nhận, không hợp tác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lục Thị Tuyết M trình bày tại biên bản làm việc ngày 15/10/2020 như sau: chị M là con đẻ duy nhất của ông Chu Văn Ph với bà Lục Thị Minh H, ông Ph và bà H đều đã chết. Ông Ph có vợ cả là bà Nh, bà Nh hiện nay địa chỉ ở đâu chị M không biết. Ông Ph với bà Nh sinh được ba người con là: Ch, Th, T. Anh Ch đã chết năm 2010, có vợ là chị H đã ly hôn, có con là Chu Khánh L, hiện không biết địa chỉ của chị H, cháu L ở đâu. Anh Th đã chết năm 2018, có vợ là chị Phạm Thị Tuyết Nh có 02 con là Chu Quý Lương và Chu Minh Sang hiện còn nhỏ. Chị Chu Thị Bạch T có hộ khẩu thường trú tại tổ 8, phường Q, nhưng không có mặt tại địa chỉ trên, hiện nay chị T ở đâu, bà M không biết.

Về nguồn gốc thửa đất số 36, thửa số 37, tờ bản đồ số 21 nằm dưới hành lang lưới điện có nguồn gốc của ông Chu Văn Ph. Năm 2010 ông Ph tặng cho anh Chu Quang Th, anh Th đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, thửa 37 nằm dưới hành lang lưới điện, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, tài sản trên đất có quán bán hàng do chị Nh là vợ anh Th đang quản lý, sử dụng. Anh Th bán thửa đất số 36 cho ông Vũ Đình H, ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Nay ông H khởi kiện yêu cầu có lối đi ra đường quốc lộ 3, chị em chị M sẽ bàn bạc và có ý kiến với Tòa án khi liên lạc được với chị Chu Thị Bạch T.

Tại phiên tòa đại diện VKSND thành phố Thái Nguyên phát biểu ý kiến xác định, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và của người tham gia tố tụng là nguyên đơn đúng quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về thẩm quyền, thời hạn giải quyết đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải dành phần diện tích đất hợp lý thuộc thửa đất số 37 cho ông Vũ Đình H làm lối đi vào thửa đất số 36 liền kề. Ông H phải thanh toán cho chị Nh và những người thừa kế theo pháp luật của ông Chu Văn Ph giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa 37 theo kết luận định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi vào bất động sản liền kề, theo quy định tại khoản 2 Điều 26, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên theo Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tòa án đã triệu tập hợp lệ chị Phạm Thị Tuyết Nh, chị Lục Thị Tuyết M và chị Chu Thị Bạch T, nhưng chị Nh, chị M, chị T vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt chị Chu Thị Bạch T, chị Phạm Thị Tuyết Nh, chị Lục Thị Tuyết M.

Về nội dung:

[3] Về nguồn gốc thửa đất số 37 các bên đang tranh chấp làm lối đi vào bất động sản liền kề:

Theo lời khai của các bên đương sự và kết quả xác minh tại UBND phường Q, xác định thửa đất số 36, số 37, tờ bản đồ số 21 có nguồn gốc của ông Chu

Văn Ph là bố đẻ anh Chu Quang Th sử dụng từ năm 1976, đến năm 2010 ông Ph tặng cho anh Chu Quang Th cả hai thửa đất. Thửa đất số 36 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh Th, thửa đất số 37 nằm dưới hành lang an toàn lưới điện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế vợ chồng anh Th chị Nh đã xây dựng quán bán hàng và sử dụng từ năm 2010 cho đến nay.

Về mặt pháp lý thửa đất số 37 thuộc di sản thừa kế hợp pháp của ông Chu Văn Ph cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất còn sống và thừa kế chuyển tiếp của ông Chu Văn Ph.

[4] Về việc chuyển nhượng nhà đất thửa 36 giữa anh Chu Quang Th với ông Vũ Đình H:

Ngày 12/3/2014 ông Vũ Đình H và anh Chu Quang Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 36, tờ bản đồ số 21, diện tích 126,4 m², tài sản gắn liền với đất là nhà xây một tầng, diện tích 70 m². Ngày 26/8/2015 UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Đình H. Vì vậy, ông H là người có quyền sử dụng đất hợp pháp.

Ngày 06/5/2017 cán bộ địa chính phường Q, tổ trưởng tổ dân phố, anh Chu Quang Th đã tiến hành bàn giao mốc giới thửa đất số 36 mà anh Th chuyển nhượng cho ông H. Vị trí thửa đất số 36 phần phía Bắc xác định tiếp giáp với hành lang lưới điện, thửa 37 (bút lục số 10)

[5] Về vị trí thửa đất số 36: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đối chiếu với bản đồ địa chính, vị trí thửa đất số 36 bị vây bọc bởi các công trình xây dựng kiên cố trên các bất động sản khác, chỉ có duy nhất đi qua thửa 37 tiếp giáp với quốc lộ 3 để ra đường giao thông công cộng.

Điều 275 Bộ luật dân sự quy định:

“1. 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.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.

[6] Ông Vũ Đình H yêu cầu chị Phạm Thị Tuyết Nh là người đang quản lý thửa đất số 37 phải dành cho ông H một lối đi qua thửa 37 để ra đường giao thông công cộng là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông H được sử dụng phần đất để làm lối đi ra đường giao thông công cộng phải đền bù cho những

người thừa kế của ông Chu Văn Ph giá trị quyền sử dụng đất, đền bù cho chị Phạm Thị Tuyết Nh giá trị tài sản trên đất theo kết luận của Hội đồng định giá.

Do chưa xác định được đầy đủ hàng thừa kế của ông Chu Văn Ph, nên giao số tiền đền bù diện tích đất cho chị Phạm Thị Tuyết Nh quản lý. Nếu những người thừa kế có tranh chấp về số tiền này sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[7] Về hiện trạng tài sản trên thửa đất số 37:

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ bằng máy toàn đạc điện tử xác định: Thửa đất số 37 hiện trạng có 89,7 m² đã được Nhà nước sử dụng làm vỉa hè dọc theo tuyến quốc lộ 3; 01 kios bán hàng sành sứ do chị Phạm Thị Tuyết Nh đang quản lý, không rõ thời gian xây dựng, mái lợp xô xi măng, nền lát gạch nung đỏ, không có tường hồi hai bên, tường mặt trước xây gạch chỉ, cửa cuốn; 01 nhà cấp 4 do chị Chu Thị Bạch T xây dựng, phía trong đổ mái bằng, phía ngoài lợp proximang, nền lát gạch hoa, cửa cuốn; 01 kios tường xây gạch, mái lợp tôn, cửa cuốn, nền lát gạch của chị Lục Thị Tuyết M.

Hiện trạng thửa đất số 37 chỉ có phần đất về phía Đông Nam trên đất có quán bán hàng xây dựng tạm, không kiên cố, các phần đất khác đều có công trình xây dựng kiên cố của chị Chu Thị Bạch T và Lục Thị Tuyết M, nên giao cho ông Vũ Đình H sử dụng phần đất về phía Đông Nam của thửa đất số 37 trên có quán bán hàng của chị Phạm Thị Tuyết Nh để ông H sử dụng làm lối đi ra đường giao thông công cộng.

[8] Về kích thước phần đất giao ông H được sử dụng làm lối đi có chiều rộng 03 mét nối tiếp thửa đất số 36 ra đến quốc lộ 3 là phù hợp với việc đi lại của các phương tiện giao thông.

[9] Về án phí: ông H phải chịu án phí tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất phải đền bù. Do ông H 64 tuổi, có đơn xin miễn án phí, căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông H. Chị Nh phải chịu án phí tương ứng với giá trị nghĩa vụ phải thực hiện.

[10] Về Chi phí tố tụng: Chị Phạm Thị Tuyết Nh phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 7.800.000 đồng trả cho ông H.

Các bên đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 275 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình H về việc được sử dụng một phần diện tích đất thửa số 37, tờ bản đồ số 21, thuộc phường Q, thành phố Thái Nguyên để làm đường đi từ thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21 ra đường giao thông công cộng.

2. Công nhận ông Vũ Đình H được sử dụng diện tích đất 28,6 m² thửa số 37, tờ bản đồ số 21, thuộc phường Q, thành phố Thái Nguyên để làm đường đi từ thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21 ra đường giao thông công cộng (có kích thước theo sơ đồ chi tiết kèm theo ký hiệu là các điểm ABCD)

3. Ông Vũ Đình H phải đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Chu Văn Ph là 188.760.000 đồng.

4. Ông Vũ Đình H phải đền bù giá trị tài sản trên diện tích đất được sử dụng cho chị Phạm Thị Tuyết Nh là 22.773.450 đồng.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Vũ Đình H; Chị Phạm Thị Tuyết Nh phải chịu 390.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Chị Phạm Thị Tuyết Nh phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản là 7.800.000 đồng trả cho ông Vũ Đình H.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt hoặc niêm yết bản án theo quy định.

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 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 TP. Thái Nguyên;
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- THADS TP. Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Quý Sửu