

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 349/2023/DS-PT

Ngày 23 - 8 -2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh
chấp quyền về lối đi qua và tranh chấp
hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Ngọt

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Thu Trang

Bà Nguyễn Thị Rên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 23 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 214/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền về lối đi qua và tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2490/2023/QĐ-PT ngày 04/8/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lê Thị Bích K, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số A, ấp Q, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre; (chị K có yêu cầu xét xử vắng mặt; đồng thời chị K có văn bản rút lại việc ủy quyền đối với bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959; địa chỉ: Số B, ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang).

- Bị đơn: Chị Lê Thị Hoàng Y, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp Q, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre; (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Y: Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số F, tổ F, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn M1, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp Q, xã Q, huyện C, tỉnh Bến

Tre; (ông M1 có yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Anh Trần Minh T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp Q, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre; (ông T có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3. Ngân hàng TMCP Á. Địa chỉ: Hẻm I, Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Á: Bà Vũ Hồng Như N, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số D, N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).

4. Bà Phạm Thị Hồng Đ, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số A, ấp Q, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp A, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; Chỗ ở hiện nay: Ấp L, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang; (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Hồng Đ: Luật sư Lê Kim Trường S – Văn phòng luật sư Lê Vũ Hồng H1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị Hoàng Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Hồng Đ và Ngân hàng TMCP Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm.

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C trình bày:

Cha của chị Lê Thị Bích K là ông Lê Văn M1, mẹ là bà Huỳnh Thị Lệ D (bà D đã chết năm 2016). Ông M1, bà D cùng đứng tên thửa đất số 423, tờ bản đồ số 25, diện tích 382,5m², tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre; được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/4/2014.

Ngày 30/7/2015, ông M1 và bà D có lập di chúc cho 02 con (là Lê Thị Bích K và Lê Thị Hoàng Y), mỗi người được hưởng khoảng 191,3m² là ½ thửa đất số 423, tờ bản đồ số 25. Tuy nhiên vào ngày 12/8/2015 ông M1, bà D cùng ký chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị N1 một phần khoảng 110m² (bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 458, tờ bản đồ số 25), còn lại 262,5m² vẫn thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 25. Phần đất của bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 458, tờ bản đồ số 25 sau đó bà N1 cũng chuyển nhượng lại cho ông M1 và ông M1 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/9/2015.

Ngày 24/6/2016, bà D chết. Ông M1 chuẩn bị mở thừa kế để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị K, chị Y, nên vào ngày 05/8/2016 ông M1 có trao đổi với chị K là cho K phần đất phía sau khoảng 110m² (thửa 458) và cam kết cho chị K thêm 50m² phía trước (là phần thửa 470) đất trồng cây lâu

năm để tiện cho chị K mua bán kinh doanh và đi lại. Với điều kiện chị K với ông M1 và chị Y cùng ký tên bản phân chia thừa kế để phần đất do ông M1, bà D đứng tên thành đất do ông M1 đứng tên. Chị K và chị Y đồng ý ký tên. Do vậy, ngày 29/8/2016 ông M1 đã được thừa kế thừa đất số 423, tờ bản đồ số 25 và đổi thành thửa 470, tờ bản đồ số 25 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03459 ngày 25/08/2016 đứng tên ông Lê Văn M1.

Ngày 05/7/2018, ông M1 lập hợp đồng tặng cho chị K và chị Y phần đất như đã hứa. Chị K nhận thửa 458 tờ bản đồ số 25, diện tích 110m²; chị Y nhận thửa 470 tờ bản đồ số 25, diện tích 228,1m². Trong phần diện tích 228,1m² chị Y và ông M1 có cam kết giao lại cho chị K 50m² nhưng đến nay chị Y không thực hiện, do đó chị K yêu cầu chị Y thực hiện đúng cam kết giao 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25 cho chị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 03/3/2022, chị K đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 458, tờ bản đồ số 25 cho bà Phạm Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Văn H. Ngày 29/3/2023, bà Đ và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 458, tờ bản đồ số 25. Sau đó, ông H chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho bà Đ và bà Đ được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chị K có văn bản thỏa thuận cho bà Đ 50m² đất thuộc thửa 470 tờ bản đồ số 25 để bà Đ được toàn quyền quản lý và sử dụng để làm lối đi vào thửa 458 (trước đó chị K sử dụng), vì vậy nay chị K đồng ý cho bà Đ sử dụng 50m² đất thuộc thửa 470 tờ bản đồ số 25, trên phần đất có 01 căn nhà cấp 4 để bà Đ đi vào thửa 458 tờ bản đồ 25 mà không yêu cầu thêm bất cứ chi phí nào. Chị K xác định để cho bà Đ quản lý và sử dụng 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25 trên đất có nhà mà không đòi thêm bất cứ chi phí nào.

Về kết quả đo đạc và định giá tài sản, chị K thống nhất không có ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Lê Thị Hoàng Y trình bày:

Chị Y là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa số 470, tờ bản đồ số 25, diện tích 228,1m² loại đất ONT+CLN tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc phần đất này là do cha mẹ cho. Chị của chị Y là Lê Thị Bích K có 01 căn nhà phía sau phần đất của chị Y, để đi vào nhà chị K phải qua 01 phần thửa đất số 470, tờ bản đồ số 25 (thực tế phần đi vào nhà chị K là nhà tường kiên cố do khi mẹ còn sống xây dựng, chị K vừa sử dụng làm chỗ kinh doanh, sinh hoạt, vừa là lối đi ra vô nhà phía sau của chị K vì phần này giáp mặt tiền lộ). Phần chị K đang sử dụng nằm hoàn toàn trên thửa đất của chị Y. Trên đất chị Y cũng có 01 căn nhà tường kiên cố, để ngăn phần nhà chị Y và chị K có 01 bức tường do chị Y xây dựng (chị K sử dụng bức tường đó của chị). Chị Y có 01 tờ cam kết cho chị K, con cái chị K đi vĩnh viễn trên thửa 470, tờ bản đồ số 25 (khoảng 50m²) và hiện chị Y vẫn để cho chị K và các con chị K đi. Trong vụ án này, chị Y chỉ đồng ý để cho chị K và con của chị K đi vĩnh viễn. Chị Y không đồng ý cho ai đi trên đất của chị ngoài chị K và con chị K.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

ông Lê Văn M1 và đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn M1 trình bày:

Ông M1 có 02 con là Lê Thị Bích K và Lê Thị Hoàng Y. Vào ngày 05/8/2019, ông có làm cam kết cho con ông là Lê Thị Bích K diện tích 50m² đất mặt tiền, loại đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 470 tờ bản đồ số 25 diện tích 228,1m², thời điểm đó đất không tách thửa được nên ông có để cho Lê Thị Hoàng Y đứng tên, khi nào tách thửa được phải trả lại cho chị Lê Thị Bích K 50m² đất vì trước đây ông M1 và vợ ông M1 là bà D có lập di chúc cho mỗi người con là 191,3m² và 191,2m² tại xã Q ngày 30/07/2015, số chứng thực 07/2015 quyển số 1. Đến năm 2016 vợ ông đã qua đời. Ông làm bản tự khai gửi đến Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Ông đồng ý thống nhất phải cắt phần đất của chị Lê Thị Hoàng Y cho chị Lê Thị Bích K 50m² đất cây lâu năm tại vì trước khi mở thửa kế, ông có làm cam kết buộc bà Lê Thị Bích K ký nhưng ông phải đồng ý cho lại 50m² đất tại vì ông đã cam kết ngày 05/8/2016.

Đại diện theo ủy quyền của của bà Phạm Hồng Đ là ông Lê Văn S1, ông Nguyễn Văn H trình bày:

Tại bản cam kết về lối đi ông M1 đồng ý để lại 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ 25 cho chị K và chị Y không được cản trở. Vào ngày 03/3/2022, chị K đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 458, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà Phạm Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Văn H. Hiện phần đất này do bà Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có 01 căn nhà 1 trệt, 1 lầu, bà Đ có nhu cầu làm nơi sinh sống. Khi bà Đ dọn đến ở thì phía chị Y ngăn cản không cho bà Đ đi trên thửa 470 mà trước đó chị K đã cam kết cho bà Đ được đi. Nay bà Đ yêu cầu Tòa án công nhận 50m² đất thuộc thửa 470, tờ bản đồ 25 cho bà để làm lối đi vào thửa 458 vì hiện phần đất này đã bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề, không còn lối đi nào khác. Trên 50m² đất này có 01 căn nhà của chị K, chị K đã thỏa thuận cho bà Đ quản lý và sử dụng, không thu thêm bất cứ chi phí gì.

Bà Đ cũng biết chị Y và anh T có thể chấp phần đất này cho Ngân hàng, do bà có nhu cầu cấp thiết về lối đi nên bà đồng ý thay chị Y, anh T trả nợ cho ngân hàng để được tách 50m² đất thuộc thửa 470 bà cho Đ đứng tên để bà được quản lý và sử dụng.

Sau này giữa bà Đ và chị Y, anh T sẽ thỏa thuận việc trả lại số tiền mà bà Đ đã trả cho Ngân hàng, nếu không thỏa thuận được thì bà Đ sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Về kết quả đo đạc và định giá tài sản, bà Đ thống nhất không có ý kiến gì.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Á là ông Nguyễn Thanh P trình bày:

Tính từ ngày 28/3/2023, anh T và chị Y còn nợ Ngân hàng TMCP Á tổng số tiền là 258.346.208 đồng; anh T và chị Y có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm thuộc quyền sở hữu, quyền

sử dụng của anh T và chị Y. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa chị K và chị Y sau khi anh T, chị Y trả nợ cho Ngân hàng TMCP Á.

Việc bà Đ đồng ý trả nợ thay cho chị Y, anh T thì phải có mặt chị Y, anh T. Trường hợp chị Y, anh T đồng ý trả nợ trước hạn thì phía Ngân hàng đồng ý. Trường hợp chị Y, anh T không đồng ý thì phía Ngân hàng có thể xem xét yêu cầu chị Y, anh T trả nợ trước hạn. Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng TMCP Á và chị Y, anh T đã được công chứng và giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền nên phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hợp pháp cho Ngân hàng TMCP Á. Nay Ngân hàng TMCP Á1 Châu yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BEN.BĐCN.41.170320 ngày 17/3/2020.

Về kết quả đo đạc và định giá tài sản, Ngân hàng TMCP Á thống nhất không có ý kiến gì.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 24/5/2023, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành quyết định:

Áp dụng Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013,

Áp dụng Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai:

Áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 92, 147 Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Bích K về việc công nhận phần đất có diện tích 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre cho chị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc chị Y phải trả cho K giá trị phần diện tích đất 28,1m² được ký hiệu thửa 470-3, 470-4, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre số tiền là số tiền 168.600.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm ngàn đồng).

Chị Y được trọn quyền sử dụng phần diện tích 28,1m² đất được ký hiệu thửa 470-3, 470-4, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Chị Y được tiếp tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 228,1m² thuộc thửa 470 tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Hồng Đ về việc

công nhận phần đất có diện tích 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà Phạm Thị Hồng Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc chị Lê Thị Hoàng Y, anh Trần Minh T có nghĩa vụ mở cho bà Phạm Thị Hồng Đ một lối đi có diện tích 21,9 m² được ký hiệu thửa 470-1, 470-2, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/4/2023 (chiều dài, chiều rộng của lối đi được thể hiện tại thửa 470-1, 470-2 của họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/4/2023), chiều cao của lối đi là 5,0m (năm phẩy không mét) tính từ bề mặt của lối đi và nằm trong phạm vi chiều rộng, chiều dài của thửa 470-1, 470-2. bà Phạm Thị Hồng Đ không phải bồi thường thiệt hại cho chị Lê Thị Hoàng Y, anh Trần Minh T (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/4/2023 kèm theo).

Bà Phạm Thị Hồng Đ có nghĩa vụ san lấp, tu bổ, sửa chữa, bồi đắp trong phạm vi phần đất được mở lối đi nêu trên (thửa 470-1, 470-2) để tạo nên lối đi.

3. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất đối với chị Lê Thị Hoàng Y, anh Trần Minh T đối với phần đất mở lối đi có chiều rộng, chiều dài, chiều cao, diện tích, vị trí như đã nêu trên (thửa 470-1, 470-2, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại ấp Q, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/4/2023). Bà Phạm Thị Hồng Đ được quyền sử dụng hạ n chế phần lối đi mà chị Lê Thị Hoàng Y có quyền sử dụng đất và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định. Các bên được quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 171 của Luật Đất đai năm 2013 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại Cổ Phần Á. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BEN.BĐCN.41.170320 ngày 17/3/2020 được công nhận.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Chi phí thu thập chứng cứ: Tổng số tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thu thập chứng cứ, định giá tài sản là 10.038.000VNĐ (Mười triệu không trăm tám mươi ba ngàn đồng). Bà Phạm Thị Hồng Đ phải chịu, bà Đ có trách nhiệm hoàn lại cho chị Lê Thị Bích K số tiền 10.038.000VNĐ (Mười triệu không trăm tám mươi ba ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/6/2023, bị đơn chị Lê Thị Hoàng Y kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành với lý do: Bản án sơ thẩm tuyên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị quá nhiều vì chị đã cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng không được

xem xét giải quyết. Chị Y yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét và giải quyết cho chị.

Ngày 02/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng Đ kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Bà Đ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà, tuyên sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Giao cho bà 50m² đất thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25 để làm lối đi vào nhà như ông Lê Văn M1, chị Lê Thị Bích K đã cam kết. Trường hợp không thể giao đủ diện tích 50m² mà chỉ giao 21,9m² thuộc thửa đất số 470-1, 470-2, tờ bản đồ số 25 để làm lối đi vào nhà của bà như án sơ thẩm đã tuyên, thì số tiền 168.600.000 đồng là giá trị của diện tích 28,1m² còn lại trong tổng số 50m² đất, bà yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên giao lại cho bà số tiền đó. Bà Đ yêu cầu xem xét lại số tiền chi phí tố tụng 10.038.000 đồng mà tòa sơ thẩm buộc bà chịu toàn bộ.

Ngày 07/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Á kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Ngân hàng TMCP Á Châu yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc bà Phạm Thị Hồng Đ phải bồi thường thiệt hại cho chị Lê Thị Hoàng Y số tiền tương đương giá trị 21,9m² đất thuộc thửa đất 470. Buộc bà Đ thanh toán tiền bồi thường thiệt hại cho bên thụ hưởng là Ngân hàng TMCP Á do phần giá trị bồi thường thiệt hại này là tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP Á.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn chị Lê Thị Bích K có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, đồng thời chị K có gửi đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với chị Lê Thị Hoàng Y về việc công nhận phần đất có diện tích 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre cho chị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn chị Lê Thị Hoàng Y vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Chị Y yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bà Đ phải đền bù cho chị Y giá trị lối đi diện tích 21,9m² tính theo giá của Hội đồng định giá là 6.000.000 đồng/m². Chị Y và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Y đồng ý việc nguyên đơn chị Lê Thị Bích K rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị K đối với chị Y.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng Đ là ông Nguyễn Văn H có thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể: Bà Đ rút kháng cáo về việc yêu cầu Tòa án tuyên giao lại cho bà số tiền 168.600.000 đồng là giá trị của diện tích đất 28,1m² còn lại trong tổng số 50m² đất (Trường hợp không thể giao đủ diện tích 50m² mà chỉ giao 21,9m² thuộc thửa đất số 470-1, 470-2, tờ bản đồ số 25 để làm lối đi vào nhà của bà như án sơ thẩm đã tuyên). Bà Đ chỉ kháng cáo yêu cầu chị Y, anh T mở lối đi diện tích 50m² thuộc thửa đất số 470-1, 470-2, 470-3, 470-4, tờ bản đồ số 25 để bà Đ làm lối đi vào nhà của bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Hồng Đ trình

bày:

Tại phiên tòa, chị K có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nhưng chị K có đơn xin rút đơn khởi kiện đối với chị Y. Phía bị đơn chị Y cũng đồng ý việc rút đơn khởi kiện của chị K. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của chị K. Phía chị Y cũng rút phần kháng cáo về việc Tòa sơ thẩm buộc chị Y phải trả cho K giá trị phần diện tích đất 28,1m² được ký hiệu thửa 470-3, 470-4, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre với số tiền là 168.600.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm ngàn đồng). Chị Y còn kháng cáo về phần mở lối đi cho bà Đ.

Về yêu cầu độc lập của bà Đ đối với chị Y là không đúng nội dung yêu cầu độc lập ban đầu của bà Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Đ.

Trên diện tích lối đi có phần tài sản của chị Y nhưng không được Tòa sơ thẩm xem xét. Đề nghị Hội đồng xét chấp nhận kháng cáo của chị Y về phần mở lối đi, buộc bà Đ phải đền bù cho chị Y, anh T giá trị lối đi diện tích 21,9m² tính theo giá của Hội đồng định giá.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Á vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Nguyên đơn chị Lê Thị Bích K có đơn rút lại việc ủy quyền đối với bà Nguyễn Thị C, chị K có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị K là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chị Lê Thị K có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn chị Lê Thị Hoàng Y về việc tranh chấp yêu cầu công nhận cho chị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 50m² thuộc một phần thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (phần đất này hiện do chị Lê Thị Hoàng Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Xét thấy, việc rút đơn là do sự tự nguyện của chị K, hình thức đơn phù hợp với quy định của pháp luật và được sự đồng ý của bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn chị Lê Thị Hoàng Y.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tuyên xử:

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của chị K đối với chị Y nêu trên.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Lê Thị Hoàng Y.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

bà Phạm Thị Hồng Đ (chấp nhận phần kháng cáo về chi phí tố tụng; không chấp nhận phần kháng cáo yêu cầu chị Y, anh T mở lối đi diện tích 50m2 mà không đồng ý đền bù giá trị lối đi cho chị Y, anh T).

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Đ. Buộc chị Y, anh T mở lối đi cho bà Đ diện tích 70m2 tại các thửa (470-1, 470-2, 470-3, 470-4, 470-5), tờ bản đồ số 25. Buộc bà Đ phải đền bù giá trị lối đi cho chị Y, anh Thành phần diện tích 70m2 tính theo giá của Hội đồng định giá là 6.000.000đ/m2.

Sửa về chi phí tố tụng: Buộc bà Đ phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 5.019.000 đồng; Buộc chị Y, anh T phải liên đới chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 5.019.000 đồng. Do chị K đã nộp tạm ứng số tiền chi phí tố tụng là 10.038.000 đồng. Vì vậy, buộc bà Đ trả cho chị K $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 5.019.000 đồng; buộc chị Y, anh T phải liên đới trả lại cho chị K $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 5.019.000 đồng.

Những nội dung quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của chị Lê Thị Hoàng Y, kháng cáo của bà Phạm Thị Hồng Đ và kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á. Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Bị đơn chị Lê Thị Hoàng Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng Đ và Ngân hàng TMCP Á đều kháng cáo và gửi thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Nguyên đơn chị Lê Thị Bích K có đơn xin rút lại việc ủy quyền đối với bà Nguyễn Thị C; chị K, ông Lê Văn M2, anh Trần Minh T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, đơn có công chứng chứng thực nên được xem là hợp lệ. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt chị K, ông M2 và anh T.

Về nội dung:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chị Lê Thị Bích K có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn chị Lê Thị Hoàng Y về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 50m2 thuộc một phần thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre cho chị K (phần đất này hiện do chị Lê Thị Hoàng Y đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Xét thấy, việc rút đơn là do sự tự nguyện của chị K, đơn được công chứng chứng thực nên được xem là hợp lệ. Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý việc rút đơn của nguyên đơn; do vụ án này còn có yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng Đ và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập của bà Đ. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ

khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của chị K đối với chị Y nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của chị Lê Thị Hoàng Y yêu cầu bà Phạm Thị Hồng Đ phải đền bù giá trị lối đi cho bà, nhận thấy:

[2.1] Giữa Chị Lê Thị Bích K và chị Lê Thị Hoàng Y tranh chấp phần đất có diện tích 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại Q, huyện C, tỉnh Bến Tre, nguồn gốc đất là của ông Lê Văn M1 và bà Huỳnh Thị Lệ D (cha mẹ chị K, chị Y). Sau khi bà D chết, chị K, chị Y và ông M1 cùng ký tên để cho ông M1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 470, tờ bản đồ số 25, ông M1 cho chị Lê Thị Hoàng Y phần đất này và có đồng ý để lại 50m² đất, thửa 470, tờ bản đồ số 25 cho chị K làm lối đi vào thửa 458, tờ bản đồ số 25, diện tích 110m² của chị K, đất tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre. Chị Y cũng thừa nhận phần đất thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25 là do cha mẹ cho. Để đi vào nhà chị K phải qua thửa đất 470 của chị Y nên chị Y có làm tờ cam kết cho chị K và con chị K đi trên thửa đất này. Chị Y thừa nhận chị đứng tên giấy chứng nhận phần đất thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25, diện tích 228,1m² (trong đó có 50m² là của chị K). Quá trình sử dụng đất, chị Y đã xây bức tường để ngăn phần nhà của chị Y và chị K làm hai phần riêng biệt, chị Y thừa nhận từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 470, tờ bản đồ số 25, chị Y không sử dụng phần diện tích đất 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25 mà do chị K sử dụng phần đất này để làm lối đi vào nhà chị K. Tại biên bản hòa giải ngày 02/11/2022, chị Y thừa nhận 50m² thuộc một phần thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre là của chị K; chị Y đồng ý trả đất cho chị K khi đã trả nợ Ngân hàng thương mại Cổ Phần Á xon. Từ năm 2018, chị K đã quản lý sử dụng phần đất này vừa làm chỗ buôn bán kinh doanh (tiệm pho tô), vừa làm lối đi vào nhà chị K tại thửa 458, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre. Từ những căn cứ trên, có đủ cơ sở xác định phần đất diện tích 50m² thuộc một phần thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre là của chị Lê Thị Bích K, nhưng do qui định tại Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và Quyết định số 47/2022/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với khu vực quy hoạch đất nông nghiệp tại các xã là 500m². Vì vậy, mặc dù các bên thống nhất thừa nhận nhưng diện tích đất mà chị K yêu cầu công nhận 50m² không phù hợp với quy định được viện dẫn trên, do đó không thể chấp nhận yêu cầu tách phần đất có diện tích 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25 cho chị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị Y trả giá trị phần diện tích 28,1m² tại thửa 470-3, 470-4 cho chị K và buộc chị Y, anh T có nghĩa vụ mở lối đi diện tích 21,9m² tại thửa 470-1, 470-2 cho bà Đ làm lối đi là có căn cứ. Chị Y vẫn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 470, tờ bản đồ số 25.

[2.2] Tại khoản 1 Điều 254 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. 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”.

[2.3] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bà Đ phải đền bù giá trị lối đi diện tích 21,9m² cho chị Y, anh T là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ bất động sản chịu hưởng quyền là chị Lê Thị Hoàng Y, anh Trần Minh T. Do đó, chị Y kháng cáo yêu cầu bà Đ phải đền bù giá trị lối đi cho chị Y, anh Thành phần diện tích 21,9m² tính theo giá của Hội đồng định giá 6.000.000đ/m² là có căn cứ nên được chấp nhận. Vì vậy, buộc bà Đ phải đền bù giá trị lối đi cho chị Y, anh Thành phần diện tích 21,9m² x 6.000.000 đ/m² = 131.400.000 đồng là phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Hồng Đ yêu cầu chị Y, anh T mở lối đi diện tích 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25 mà không đồng ý đền bù giá trị lối đi cho chị Y, anh T; nhận thấy:

[3.1] Vào ngày 03/3/2022, chị Lê Thị Bích K có làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà Phạm Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Văn H. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng, chị K có thỏa thuận cho bà Đ và ông H đi trên phần đất có diện tích 50m² thuộc một phần thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ngày 02/3/2023, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 458, tờ bản đồ số 25, trên đất có 01 căn nhà tường kiên cố, khi bà Đ vào nhà đi qua lối đi mà chị K thỏa thuận cho bà Đ đi thì chị Lê Thị Hoàng Y ngăn cản. Do đó, bà Đ có yêu cầu chị Lê Thị Hoàng Y và anh Trần Minh T (chồng chị Y) thực hiện đúng cam kết giao phần diện tích 50m² thuộc một phần thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre như chị K đã hứa để bà Đ làm lối đi. Nhận thấy phần đất thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 25 bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề (Bút lục 249), lối đi thuộc một phần thửa 470, tờ bản đồ số 25 là lối đi duy nhất để vào thửa 458, tờ bản đồ 25; lối đi có từ khi chị K cất nhà, buôn bán kinh doanh, nay chị K chuyển nhượng lại thửa 458, tờ bản đồ 25 cho bà Đ cũng phải đảm bảo bà Đ có 01 lối đi vào nhà. Hiện tại phần đất lối đi này do chị Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Y đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Á; chị Y và anh T còn nợ Ngân hàng TMCP Á số tiền 258.346.208 đồng; nếu giao hết 50m² đất cho bà Đ làm lối đi sẽ ảnh hưởng đến khả năng thu hồi nợ của ngân hàng. Do đó cần buộc lối đi có diện tích nhỏ hơn 50m², nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng thương mại Cổ Phần Á. Mặt khác, bà Đ cũng thừa nhận khi bà và chị K cam kết lối đi trên thửa 470, bà biết đất do chị Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng không đến gặp và trao đổi với chị Y là lối của bà. Bà Đ có yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà làm lối đi. Tuy nhiên, như đã đề cập ở trên phần diện tích 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre không đủ điều kiện tách thửa

nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đ về yêu cầu công nhận phần đất diện tích 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25; tuy nhiên có xem xét về lối đi cho bà Đ.

[3.2] Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị Y, anh T mở lối đi cho bà Đ có diện tích 21,9m² được ký hiệu thửa 470-2, 470-1, tờ bản đồ số 25 theo bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp, vì lối đi này có cạnh giáp lộ là 1,51m và cạnh giáp nhà của bà Đ là 1,72m, nên cũng thuận tiện cho việc đi lại của bà Đ. Vì vậy, bà Đ kháng cáo yêu cầu chị Y, anh T mở lối đi cho bà với diện tích 50m² thuộc thửa 470-1, 470-2, 470-3, 470-4 là không có cơ sở để chấp nhận. Mặt khác, bà Đ yêu cầu chị Y, anh T mở lối đi mà không đồng ý đền bù giá trị lối đi cho chị Y, anh T là không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự theo nhận định nêu trên tại phần xét kháng cáo của bị đơn, nên kháng cáo phần này của bà Đ là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.3] Chị Y tiếp tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre. Bà Đ được đi trên phần đất thuộc 1 phần thửa 470 được ký hiệu thửa 470-2, 470-1, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre có diện tích 21,9m². Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của chị Y, anh T đối với thửa 470-2, 470-1, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre với diện tích 21,9m².

[3.4] Xét thấy, trên diện tích lối đi có nhà tiền chế (kiot) là kết cấu thống nhất. Việc mở lối đi cho bà Đ trên diện tích thửa 470-1, 470-2 có phần kiot của chị K thì bà Đ có nghĩa vụ bồi thường cho chị K. Việc tháo dỡ phần kiot trên lối đi sẽ ảnh hưởng đến kiot nên bà Đ có nghĩa vụ bồi hoàn cho chị K giá trị kiot đã được định giá là 1.195.000 đồng khi chị K có yêu cầu.

[4] Xét kháng cáo của bà Đ về chi phí tố tụng : Tổng số tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thu thập chứng cứ, định giá tài sản là 10.038.000VNĐ (mười triệu không trăm tám mươi ba ngàn đồng), số tiền này do chị K nộp tạm ứng xong. Bà Đ kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm tuyên buộc bà chịu toàn bộ chi phí tố tụng, bà Đ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại. Xét thấy, chị K được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên chị K không phải chịu chi phí tố tụng; bà Đ chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu độc lập về việc yêu cầu chị Y, anh T mở lối đi diện tích 21,9m²; bà Đ không được chấp nhận yêu cầu mở lối đi diện tích 28,1m²; chị Y, anh T có nghĩa vụ mở lối đi diện tích 21,9m² cho bà Đ. Do đó, bà Đ phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng và chị Y, anh T1 liên đới chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đ trả toàn bộ chi phí tố tụng 10.038.000 đồng là không đúng nên bà Đ kháng cáo yêu cầu xem xét lại cho bà về phần chi phí tố tụng là có căn cứ để chấp nhận. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm sửa án phần này, buộc bà Đ phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 5.019.000 đồng; buộc chị Y, anh T phải liên đới chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 5.019.000 đồng. Do chị K đã nộp tạm ứng xong chi phí tố tụng 10.038.000 đồng, nên buộc bà Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho chị K $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 5.019.000 đồng; buộc chị Y, anh T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho chị K $\frac{1}{2}$ chi

phí tố tụng là 5.019.000 đồng.

[5] Xét kháng cáo của Ngân hàng thương mại Cổ Phần Á: Hiện nay, chị Y, anh T đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á đối với phần đất thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre có thực hiện giao dịch đảm bảo nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BEN.BĐCN.41.170320 ngày 17/3/2020 được công nhận. Xét thấy, việc bà Đ sử dụng 21,9m² đất được ký hiệu thửa 470-2, 470-1, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre làm lối đi không ảnh hưởng đến khả năng thu hồi nợ của Ngân hàng vì theo kết quả định giá thì thửa đất 470 có giá trị 6.000.000đ/m². Như vậy, thửa đất 470 trừ phần diện tích dành cho bà Đ làm lối đi 21,9m² thì diện tích đất còn lại là 206,2m² x 6.000.000 đ/m² = 1.237.200.000 đồng, nên vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Á cho rằng chị Y không có vi phạm về nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Á. Do đó, Ngân hàng TMCP Á kháng cáo yêu cầu bà Đ bồi thường thiệt hại cho chị Y số tiền tương đương giá trị 21,9m² đất thuộc thửa 470 và buộc bà Đ thanh toán tiền bồi thường thiệt hại tài sản thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[6] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Lê Thị Hoàng Y là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị Hồng Đ (về yêu cầu mở lối đi) là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm: Không chấp nhận phần kháng cáo của bà Phạm Thị Hồng Đ (về mở lối đi); chấp nhận phần kháng cáo của bà Đ (về chi phí tố tụng); Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á; Chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị Hoàng Y.

Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Bích K đối với bị đơn chị Lê Thị Hoàng Y.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, cụ thể:

Chấp nhận một phần yêu cầu bà Phạm Thị Hồng Đ về việc yêu cầu mở lối đi phần đất có diện tích 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre. Buộc bà Đ phải đền bù giá trị lối đi cho chị Y, anh T với số tiền là 131.400.000 đồng = (21,9m² x 6.000.000 đ/m²).

Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đ phải chịu ½ chi phí tố tụng là 5.019.000 đồng; buộc chị Y, anh T phải liên đới chịu ½ chi phí tố tụng là 5.019.000 đồng. Do chị K đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 10.038.000 đồng, nên buộc bà Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho chị K số tiền là 5.019.000 đồng; buộc chị Y, anh T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho chị K số tiền là 5.019.000 đồng.

Sửa phần án phí đối với bà Đ: Do bà Phạm Thị Hồng Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí.

Những nội dung quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

[9] Về án phí phúc thẩm:

[9.1] Do kháng cáo được chấp nhận nên chị Lê Thị Hồng Y1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[9.2] Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP Á phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

[9.3] Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Đ không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Lê Thị Hoàng Y.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng Đ.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013,

Áp dụng Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai:

Áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 92, 147 Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Bích K về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre cho chị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hủy phần Bản án sơ thẩmbuộc chị Y phải trả cho K giá trị phần diện tích đất 28,1m² được ký hiệu thửa 470-3, 470-4, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre số tiền là 168.600.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm ngàn đồng).

2. Chị Lê Thị Hoàng Yến Y được tiếp tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 228,1m² thuộc thửa 470 tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Hồng Đ về việc công nhận phần đất có diện tích 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà Phạm Thị Hồng Đ.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu bà Phạm Thị Hồng Đ về việc yêu cầu mở lối đi trên phần đất có diện tích 50m² thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

5. Buộc chị Lê Thị Hoàng Y, anh Trần Minh T có nghĩa vụ mở cho bà Phạm Thị Hồng Đ một lối đi có diện tích 21,9 m² được ký hiệu thửa 470-1, 470-2, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/4/2023 (chiều dài, chiều rộng của lối đi được thể hiện tại thửa 470-1, 470-2, của họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/4/2022), chiều cao của lối đi là 5,0m (năm phẩy không mét) tính từ bề mặt của lối đi và nằm trong phạm vi chiều rộng, chiều dài của thửa 470-1, 470-2 (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/4/2023 kèm theo).

6. Buộc bà Phạm Thị Hồng Đ phải có nghĩa vụ đền bù giá trị lối đi diện tích 21,9m² cho chị Lê Thị Hoàng Y, anh Trần Minh T với số tiền là 131.400.000 đồng (Một trăm ba mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng).

7. Bà Phạm Thị Hồng Đ có nghĩa vụ san lấp, tu bổ, sửa chữa, bồi đắp trong phạm vi phần đất được mở lối đi nêu trên (thửa 470-1 và 470-2) để tạo nên lối đi.

8. Bà Phạm Thị Hồng Đ có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị kiot (nhà tiền chế) cho chị Lê Thị Bích K (kiot có giá trị theo biên bản định giá là 1.195.000 đồng) khi chị K có yêu cầu.

9. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất đối với chị Lê Thị Hoàng Y, anh Trần Minh T đối với phần đất mở lối đi có chiều rộng, chiều dài, chiều cao, diện tích, vị trí như đã nêu trên (thửa 470-1, 470-2, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại ấp Q, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/4/2023). Bà Phạm Thị Hồng Đ được quyền sử dụng hạn chế phần lối đi mà chị Lê Thị Hoàng Y có quyền sử dụng đất và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định. Các bên được quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 171 của Luật Đất đai năm 2013 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

10. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Á. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BEN.BĐCN.41.170320 ngày 17/3/2020 được công nhận.

11. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn

phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

12. Chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thu thập chứng cứ, định giá tài sản) là 10.038.000 đồng (Mười triệu không trăm tám mươi ba ngàn đồng) do chị Lê Thị Bích K đã nộp tạm ứng xong.

12.1. Buộc bà Phạm Thị Hồng Đ phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 5.019.000 đồng (Năm triệu không trăm mười chín nghìn đồng). Bà Phạm Thị Hồng Đ phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị Lê Thị Bích K số tiền 5.019.000 đồng (Năm triệu không trăm mười chín nghìn đồng).

12.2. Buộc chị Lê Thị Hoàng Y, anh Trần Minh T phải liên đới chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 5.019.000 đồng (Năm triệu không trăm mười chín nghìn đồng); Chị Lê Thị Hoàng Y, anh Trần Minh T phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho chị Lê Thị Bích K số tiền 5.019.000 đồng (Năm triệu không trăm mười chín nghìn đồng).

13. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

13.1. Chị Lê Thị Bích K không phải chịu án phí. Hoàn trả cho chị Lê Thị Bích K số tiền đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0010538 ngày 01/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

13.2. Bà Phạm Thị Hồng Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí. Hoàn trả cho bà Phạm Thị Hồng Đ số tiền đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0003564 ngày 17/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

13.3. Ngân hàng thương mại Cổ Phần Á không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Ngân hàng thương mại Cổ Phần Á được hoàn lại số tiền đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0003652 ngày 12/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

14. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

14.1. Chị Lê Thị Hoàng Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 8.430.000 đồng (Tám triệu bốn trăm ba mươi ngàn đồng).

14.2. Bà Phạm Thị Hồng Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

15. Án phí phúc thẩm:

15.1. Chị Lê Thị Hoàng Y không phải chịu án phí phúc thẩm. Chị Y được hoàn lại số tiền đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0003852 ngày 05/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

15.2. Bà Phạm Thị Hồng Đ không phải chịu án phí phúc thẩm.

15.3. Ngân hàng TMCP Á phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm

ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0003879 ngày 15/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Ngân hàng TMCP Á đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Ngọt