TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 201/2025/DS-PT
Ngày: 08-4-2025
V/v "Tranh chấp quyền về lối đi qua"

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: Bà Lê Thị Thu Hương

*Các Thẩm phán:*Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Phạm Văn Tỉnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - 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 Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 về "Tranh chấp quyền về lối đi qua".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 481/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số A, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1978

Địa chỉ liên hệ: Số F, đường Đ, Phường E, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Minh N1, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Đăng ký thường trú: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Nơi ở hiện tại: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: Số A, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số F, đường Đ, Phường E, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Đăng ký thường trú: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Nơi ở hiện tại: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.4. Ngân hàng thương mại cổ phần L.

Địa chỉ: LPB T, Số B, đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T1 - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T2 - Phó Giám đốc phụ trách Chi nhánh B1.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh T2: Ông Nguyễn Thành T3 - Phó Trưởng phòng khách hàng cá nhân.

Địa chỉ: Ấp C, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 14, có diện tích 3.823,6m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở; 3.523,6m^2 đất cây lâu năm) toạ lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25/9/2014. Đất có tứ cận: Đông giáp đất thửa 154 của ông Nguyễn Minh N1; Tây giáp đất thửa 108; Nam giáp đất thửa 120, 136 và Bắc giáp đất thửa 107, 121, 135.

Trên phần đất này, bà N có xây dựng 01 căn nhà kiên cố hơn 100m^2 để gia đình ở ổn định, chăn nuôi và trồng cây từ hơn 15 năm nay. Phần đất này có nguồn gốc của cha mẹ bà N để lại cho gia đình bà N canh tác sử dụng hơn 30 năm nay. Từ đời mẹ bà N còn sống đã đi nhờ qua thửa đất số 154, tờ bản đồ số 14 phía trước nhà (giáp ranh thửa đất 137, tờ 14) để ra đường công cộng. Phần đất đi nhờ này có hình tam giác nhọn. Được biết trong năm 2024, ông Nguyễn Minh N1 là chủ sử dụng đất mới đã nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 154, tờ 14 để ở và canh tác đất.

Ngày 20/8/2024, không biết vì lý do gì, ông Nguyễn Minh N1 đã dùng hai cây

sắt dài và hàn lại đặt tại ranh đất thửa 154 của ông N1, rào chắn ngang toàn bộ lối đi ra trên cầu bê tông của gia đình bà N, không cho gia đình bà N đi nhờ qua đất thửa 154 của ông N1 để đi ra đường công cộng (đường bê tông liên ấp) trong khi đây là lối đi duy nhất của gia đình bà N. Sau đó bà N có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Sau thời gian thoả thuận tại cơ quan thi hành án dân sự huyện C, ngày 11/9/2024 hai bên có đi đến thống nhất cho bà N đi qua phần đất của ông N1, bà N bồi hoàn giá trị cho ông N1 là 80.000.000 đồng nên có lập Văn bản thoả thuận về việc mở lối đi và giao nhận tiền ngày 11/9/2024, phía bà N đã giao số tiền 40.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng hai bên thoả thuận sẽ giao khi Toà án ban hành quyết định hoặc bản án có hiệu lực, lối đi thoả thuận có cạnh giáp thửa 496. Sau đó ngày 12/9/2024 có thuê công ty Đ1 tiến hành đo đạc phần đất bị đơn đồng ý cho bà N đi qua. Phần thửa 154-1 có diện tích 11,8m^2 có phần cây cầu đan của bà N xây dựng và phần đất của ông N1 phía trước cầu đan dẫn ra đường bê tông liên ấp, có tráng xi măng và thửa 154-2 có diện tích 4m^2 là phần mương.

Hiện nay gia đình bà N gồm 05 nhân khẩu đang sống trong nhà tại thửa đất số 137, tờ 14 bao gồm cả trẻ nhỏ và người lớn tuổi. Hiện tại gia đình bà N không thể đi ra đường và không còn lối thoát nào khác để đi ra đường công cộng. Việc đi nhờ qua thửa đất của ông N1 hiện nay là con đường duy nhất mà gia đình bà N có thể ra được đường công cộng.

Nay nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Minh N1, ông Nguyễn Văn P1 cho gia đình bà N được đi qua phần đất của ông Nguyễn Minh N1, phần đất có diện tích 11,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 154-1 và 152-2 tờ 14 do ông Nguyễn Minh N1 là chủ sử dụng đất và phần đường bê tông liên ấp đến hết ranh đất ông N1 ra thửa 496 theo bản vẽ đo đạc ngày 29/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, đất toạ lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Bà N đồng ý bồi hoàn giá trị đất khi mở lối đi ra hết ranh ông N1 cho ông N1 như đã thoả thuận ngày 11/9/2024, nguyên đơn đồng ý giao số tiền còn lại 40.000.000 đồng cho ông N1.

Nguyên đơn có yêu cầu Toà án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc "Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định" quy định tại khoản 12 Điều 114 và Điều 127 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Toà án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 282/2024/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2024. Tại phiên toà, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu đối với biện pháp khẩn cấp tạm thời này cho đến khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Minh N1 trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 154, tờ 14, đất toạ lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/7/2024. Hiện tại do đang vay vốn ngân hàng nên ông không cung cấp bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có bản photo nhưng vì

lý do cá nhân nên ông không muốn trình bày việc vay vốn này. Phần đất của bà Nguyễn Thị N nằm phía trong phần đất của ông. Để đi ra được đường bê tông liên ấp phía trước, gia đình bà N phải đi qua phần đất của ông, đây là đường đi duy nhất của gia đình bà N. Phần đất này ông nhận chuyển nhượng lại của người khác, đây là việc cá nhân của ông nên ông cũng không trình bày nhận chuyển nhượng của ai vì bây giờ ông là người có chủ quyền sử dụng và có quyền quyết định. Nay do nhu cầu sử dụng đất nên ông đồng ý cho gia đình bà N đi qua phần đất ông nhưng phải bồi hoàn giá trị như đã thoả thuận tại văn bản thoả thuận về việc mở lối đi và giao nhận tiền ngày 11/9/2024. Ông đồng ý kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bến Tre. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, ông đồng ý cho đi phần đất có diện tích 11,8m^2 theo hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bến Tre ngày 29/10/2024. Còn phần diện tích phía ngoài 11,8m^2 nằm trên đường bê tông liên ấp, ông đồng ý để các hộ dân lân cận sử dụng làm đường đi chung đi nhờ qua đất ông trên thửa 154 như hiện tại, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ông đã nhận số tiền 40.000.000 đồng vào ngày 11/9/2024 theo văn bản thoả thuận về việc mở lối đi và giao nhận tiền, chữ ký trong văn bản đó là của ông ký tên. Ông đã nhận số tiền 40.000.000 đồng, ông yêu cầu bà N phải tiếp tục giao liền cho ông số tiền 40.000.000 đồng còn lại như đã thoả thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P1 trình bày:

Ông là cha của anh Nguyễn Minh N1, hiện tại đang ở cùng N1 tại thửa đất 154, tờ bản đồ số 14, đất toạ lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông thống nhất với toàn bộ ý kiến của anh N1.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm T trình bày:

Ông S và bà T thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị N, yêu cầu được đi qua phần đất của ông Nguyễn Minh N1, phần đất có diện tích 11,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 154-1 và 152-2 tờ 14 do ông Nguyễn Minh N1 là chủ sử dụng đất và phần đường bê tông liên ấp đến hết ranh đất ông N1 ra thửa 496 theo bản vẽ đo đạc ngày 29/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, đất toạ lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông S và bà T đồng ý cùng liên đới với bà Nguyễn Thị N bồi hoàn giá trị đất khi mở lối đi ra hết ranh ông N1 cho ông N1 như đã thoả thuận ngày 11/9/2024 số tiền 80.000.000 đồng, đã giao 40.000.000 đồng, còn lại là 40.000.000 đồng sẽ tiếp tục giao cho ông N1 khi có quyết định hoặc bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật.

Theo Thông báo số 1158/2024/TB-BTRE ngày 11/11/2024 và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần L trình bày:

Căn cứ yêu cầu giải quyết liên quan đến tranh chấp lối đi giữa ông Nguyễn Minh N1 và bà Nguyễn Thị N theo Thông báo thụ lý giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 345/2024/TLST-DS ngày 03/10/2024 và nội dung ý kiến của các đương sự theo biên bản hoà giải ngày 29/10/2024. Ngân hàng nêu ý kiến như sau:

1. Ngân hàng không có ý kiến liên quan đến quyết định của ông Nguyễn Minh N1 có đồng ý hoặc không đồng ý cho gia đình bà Nguyễn Thị N được đi qua phần đất có diện tích 11,8m^2 thuộc một phần thửa 154-1 và 154-2, tờ bản đồ số 14 do ông Nguyễn Minh N1 là chủ sở hữu, cũng như giá trị bồi hoàn giá trị đất khi mở lối đi giữa các đương sự.

2. Tuy nhiên do hiện tại ông Nguyễn Minh N1 đang sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 154, tờ bản đồ số 14 đảm bảo cho khoản vay của chính sách khách hàng tại Ngân hàng. Vì vậy ngân hàng đề nghị toàn bộ số tiền bà Nguyễn Thị N bồi hoàn cho ông Nguyễn Minh N1 sau khi các đương sự thống nhất ý kiến phải chuyển về tài khoản ông Nguyễn Minh N1 mở tại Ngân hàng TMCP L để ngân hàng thu hồi nợ. TKTT: 331544472887. Chủ tài khoản ông Nguyễn Minh N1 ở tại L1 – CN Bến Tre.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

1.1. Ông Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Văn P1 có nghĩa vụ mở lối đi vào thửa đất số 137, tờ bản đồ số 14 của bà Nguyễn Thị N đứng tên quyền sử dụng đất cho gia đình bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm T, phần lối đi có diện tích là 11,8m^2 thuộc một phần thửa 154 (có ký hiệu 154-1; 154-2) tờ bản đồ 14 tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ghi nhận ông Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Văn P1 đồng ý để phần đường bê tông liên ấp có diện tích 3,9m^2 thuộc một phần thửa 154 (có ký hiệu 154-3), tờ bản đồ số 14 đất toạ lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre làm đường đi chung cho gia đình bà N và các hộ dân lân cận sử dụng như hiện trạng đường bê tông liên ấp.

Phần lối đi có tứ cận như sau: cạnh B, Đ và Tây giáp phần còn lại của thửa 154; cạnh Nam giáp thửa 496 (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

1.2. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh N1 đối với phần đất mở lối đi như đã nêu trên. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, bà T được quyền sử dụng hạn chế phần lối đi mà bị đơn 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 liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 26, 29, 31 của Luật Đất đai.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm T chịu trách nhiệm liên đới tiếp tục đền bù cho ông Nguyễn Minh N1 số tiền còn lại là 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 282/2024/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc "Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định" quy định tại khoản 12 Điều 114 và Điều 127 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng L về khoản tiền phát sinh từ tài sản có diện tích 11,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 154-1 và 152-2, tờ bản đồ số 14 do ông Nguyễn Minh N1 là chủ sử dụng, cũng như giá trị bồi hoàn giá trị đất khi mở lối đi giữa các đương sự sẽ chuyển về tài khoản của ông Nguyễn Minh N1 mở tại Ngân hàng L.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày đã bồi hoàn số tiền 40.000.000 đồng còn lại cho ông N1 vào ngày 03/12/2024, hiện ông N1 đã mở lối đi xong và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP L; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngân hàng TMCP L nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 137, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.823,6m^2, toạ lạc tại xã T huyện C, tỉnh Bến Tre, thửa đất này bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi ra đường công cộng. Để ra đường công cộng, gia đình bà N phải đi qua thửa đất số 154, tờ bản đồ số 14 hiện do ông Nguyễn Minh N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lối đi duy nhất, không còn lối đi nào khác. Ngày 20/8/2024, ông N1 rào chắn lại lối đi không cho gia đình bà N tiếp tục đi qua nên bà N khởi kiện yêu cầu ông N1 và cha ông N1 là ông P1 mở lại lối đi như cũ. Phần đất bà N yêu cầu mở lối đi có diện tích 11,8m^2 thuộc một phần thửa 154 (có ký hiệu 154-1; 154-2) tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn ông Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Văn P1 cũng thừa nhận lối đi qua thửa 154 của ông là lối đi duy nhất của bà N để ra lộ công cộng. Ông N1 đồng ý mở lối đi cho gia đình bà N tại vị trí đất bà N yêu cầu nhưng phải đền bù cho ông 80.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ngày 11/9/2024 bà N đã trả 40.000.000 đồng; tại phiên tòa phúc thẩm bà N cung cấp giấy nhận tiền thể hiện bà N đã giao cho ông N1 số tiền còn lại là 40.000.000 đồng vào ngày 03/12/2024. Như vậy, bà N, ông S, bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ đền bù giá trị phần đất; đồng thời ông N1, ông P1 cũng đã mở lối đi cho bà N, ông S, bà T và các hộ lân cận cùng đi theo thỏa thuận nên ghi nhận. Cụ thể:

Buộc ông Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Văn P1 có nghĩa vụ mở lối đi vào thửa đất số 137, tờ bản đồ số 14 của bà Nguyễn Thị N đứng tên quyền sử dụng đất cho gia đình bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm T, phần lối đi có diện tích là 11,8m^2 thuộc một phần thửa 154 (có ký hiệu 154-1; 154-2) tờ bản đồ 14 tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ghi nhận ông Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Văn P1 đồng ý để phần đường bê tông liên ấp có diện tích 3,9m^2 thuộc một phần thửa 154 (có ký hiệu 154-3), tờ bản đồ số 14 đất toạ lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre làm đường đi chung cho gia đình bà N và các hộ dân lân cận sử dụng như hiện trạng đường bê tông liên ấp.

Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, do nội dung của quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 282/2024/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre đã được các bên thực hiện xong nên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 282/2024/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre về việc "Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định" sẽ bị hủy bỏ kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật.

Hiện phần đất tranh chấp dùng làm lối đi thuộc tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Minh N1 theo hợp đồng tín dụng số HDTD84020240407 ngày

07/8/2024 tại Ngân hàng TMCP L - Chi nhánh B1 thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ngân hàng không có ý kiến về việc mở lối đi cũng như giá trị bồi hoàn giá trị đất khi mở lối đi giữa bà N với ông N1. Tuy nhiên, do là tài sản đảm bảo nên ngân hàng kháng cáo bản án và đề nghị toàn bộ số tiền bà Nguyễn Thị N bồi hoàn cho ông Nguyễn Minh N1 phải chuyển về tài khoản ông Nguyễn Minh N1 mở tại Ngân hàng TMCP L để đảm bảo khoản nợ.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP L, nhận thấy: Tại điểm d Điều 7 của Hợp đồng tín dụng HDTD84020240407 ngày 07/8/2024 có nêu " *L1 được quyền chấm dứt việc cho vay và/hoặc thu hồi trước hạn một phần hoặc toàn bộ vốn vay của Bên Vay, khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:*

... d) Tài sản bảo đảm (nếu có) không còn hoặc bị giảm giá trị (vì bất cứ lý do gì) dẫn đến tỷ lệ giữa số dư cấp tín dụng/tải sản bảo đảm không đảm bảo theo quy định của L1....."

Như vậy, phần tài sản đảm bảo có một phần được giải quyết làm lối đi chung làm giảm một phần diện tích đất bảo đảm, theo như điều khoản hợp đồng tín dụng thì khi tài sản bảo đảm không còn hoặc bị giảm giá trị thì ngân hàng được quyền chấm dứt việc cho vay hoặc thu hồi trước hạn một phần hoặc toàn bộ vốn vay của ông N1 nhưng Ngân hàng vẫn tiếp tục cho vay, cũng không có đơn yêu cầu xem xét đối với hợp đồng tín dụng số HDTD84020240407 ngày 07/8/2024 và Hợp đồng thế chấp số HDTC 8402024256 ngày 07/8/2024 mà ông Nguyễn Minh N1 đã ký kết với Ngân hàng. Trong khi đó, từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm ông N1 cũng không có bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp đồng tín dụng đã ký kết nên cũng không thuộc trường hợp xử lý tài sản thế chấp theo điểm 5.1.1 Điều 5 Hợp đồng thế chấp số HDTC 8402024256 ngày 07/8/2024. Mặt khác, diện tích đất thế chấp sau khi trừ diện tích đất làm lối đi 11,8m^2 còn lại là 536,7m^2, theo biên bản định giá tài sản ngày 24/10/2024 của Hội đồng định giá huyện C xác định giá trị quyền sử dụng đất là 1.000.000 đồng/m^2 nên giá trị quyền sử dụng đất còn lại vẫn cao hơn nghĩa vụ mà anh N1 phải trả cho ngân hàng, đủ để đảm bảo thu hồi nợ cho ngân hàng. Vì vậy, yêu cầu của ngân hàng buộc ông N1 phải chuyển số tiền bà N đền bù vào tài khoản đảm bảo của ông Nguyễn Minh N1 mở tại Ngân hàng TMCP L là không phù hợp nên kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận. Trường hợp ông N1 có vi phạm thì Ngân hàng có quyền khởi kiện ông N1 thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP L phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 148 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 26, 29, 31 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 245, 246, 247, 248, 254, 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

1.1. Ông Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Văn P1 có nghĩa vụ mở lối đi vào thửa đất số 137, tờ bản đồ số 14 của bà Nguyễn Thị N đứng tên quyền sử dụng đất cho gia đình bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm T, phần lối đi có diện tích 11,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 154 (ký hiệu 154-1; 154-2) tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ghi nhận ông Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Văn P1 đồng ý để phần đường bê tông liên ấp có diện tích 3,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 154 (ký hiệu 154-3), tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre làm đường đi chung cho gia đình bà Nguyễn Thị N và các hộ dân lân cận sử dụng như hiện trạng đường bê tông liên ấp.

Phần lối đi có tứ cận như sau: cạnh B, Đ và Tây giáp phần còn lại của thửa 154; cạnh Nam giáp thửa 496 (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

1.2. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh N1 đối với phần đất mở lối đi như đã nêu trên. Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm T được quyền sử dụng hạn chế phần lối đi mà bị đơn 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 liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 26, 29, 31 của Luật Đất đai.

1.3. Ghi nhận bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm T đã thực hiện xong việc đền bù giá trị đất cho ông Nguyễn Minh N1 tổng số tiền là

80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng (ngày 11/9/2024 giao 40.000.000 đồng, ngày 03/12/2024 giao 40.000.000 đồng).

2. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 282/2024/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 3.509.650 (Ba triệu năm trăm lẻ chín nghìn sáu trăm năm mươi) đồng và đã quyết toán xong.

4. Về án phí

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

Ông Nguyễn Minh N1 phải nộp số tiền án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003160 ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP L phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006344 ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

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 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 TT,KT&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Lê Thị Thu Hương