

Bản án số: 195/2025/DS-PT
Ngày: 08-04-2025
V/v “Tranh chấp quyền về lời đi qua”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH E

- **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 Tĩnh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh E.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh E tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 04 N12025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh E xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 N12025 về “Tranh chấp quyền về lời đi qua”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 N12024 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 481/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 N12025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị N1, sinh N11968

Địa chỉ: Số 15, ấp Phước Thạnh, xã T, huyện C, tỉnh E.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Phượng, sinh N11978

Địa chỉ liên hệ: Số 60B, đường Đoàn Hoàng Minh, Phường 5, thành phố E, tỉnh E.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Minh N2, sinh N11995 (vắng)

Đăng ký thường trú: Ấp Phước Tân, xã T, huyện C, tỉnh E.

Nơi ở hiện tại: Ấp Phước Thạnh, xã T, huyện C, tỉnh E.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn S, sinh N11964 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh N11986

Cùng địa chỉ: Số 15, ấp Phước Thạnh, xã T, huyện C, tỉnh E.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Đỗ Thị Ph, sinh N11978

Địa chỉ liên hệ: Số 60B, đường Đ, Phường 5, thành phố E, tỉnh E.

3.3. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh N11970 (vắng mặt)

Đăng ký thường trú: Ấp Phước Tân, xã T, huyện C, tỉnh E.

Nơi ở hiện tại: Ấp Phước Thạnh, xã T, huyện C, tỉnh E.

3.4. Ngân hàng thương mại cổ phần L - Chi nhánh E.

Địa chỉ: Số 368, đường K, Khu phố 1, Phường 4, thành phố E, tỉnh E.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh Tr1 – Phó Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Tr, sinh N11992 - Phó trưởng phòng khách hàng cá nhân.

Địa chỉ: Ấp 3, xã Sơn Đông, thành phố E, tỉnh E.

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 nguyên đơn Nguyễn Thị N1 và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị N1 là chủ sử dụng phần đất thửa số 137 tờ bản đồ số 14 có diện tích 3.823,6m² (trong đó có 300m² là đất ở; 3.523,6m² đất cây lâu N1) tọa lạc tại xã T huyện C tỉnh E 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 N2; Tây giáp đất thửa 108; Nam giáp đất thửa 120, 136 và Bắc giáp đất thửa 107, 121, 135.

Trên phần đất này, bà N1 có xây dựng 01 căn nhà kiên cố hơn 100m² để gia đình ở ổn định, chăn nuôi và trồng cây từ hơn 15 N1 nay. Phần đất này có nguồn gốc của cha mẹ bà N1 để lại cho gia đình bà N1 canh tác sử dụng hơn 30 N1 nay. Từ đời mẹ bà N1 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 N12024, ông Nguyễn Minh N2 là chủ đất mới đã mua 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 N2 đã dùng hai cây sắt dài và hàn lại đặt tại ranh đất thửa 154 của ông N2 rào chắn ngang toàn bộ lối đi

ra trên cầu bê tông của gia đình bà N1, không cho gia đình bà N1 đi nhờ qua đất thửa 154 của ông N2 để đi ra đường công cộng (đường bê tông liên ấp) trong khi đây là lối đi duy nhất của gia đình bà N1. Sau đó bà N1 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 N1 đi qua phần đất của ông N2, bà N1 bồi hoàn giá trị cho ông N2 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 N1 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 đo đạc Sinh Lợi tiến hành đo đạc phần đất bị đơn đồng ý cho bà N1 đi qua. Phần thửa 154-1 có diện tích 11,8m² có phần cây cầu đan của bà N1 xây dựng và phần đất của ông N2 phía trước cầu đan dẫn ra đường bê tông liên ấp, có trảng xi măng và thửa 154-2 có diện tích 4m² là phần nương.

Hiện nay gia đình bà N1 gồm 5 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 N1 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 N2 hiện nay là con đường duy nhất mà gia đình bà N1 có thể ra được đường công cộng.

Nay nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Minh N2, ông Nguyễn Văn Ph cho gia đình bà N1 được đi qua phần đất của ông Nguyễn Minh N2, phần đất có diện tích 11,8m² thuộc một phần thửa đất số 154-1 và 152-2 tờ 14 do ông Nguyễn Minh N2 là chủ sử dụng đất và phần đường bê tông liên ấp đến hết ranh đất ông N2 ra thửa 496 theo bản vẽ đo đạc ngày 29/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh E. Bà N1 đồng ý bồi hoàn giá trị đất khi mở lối đi ra hết ranh ông N2 cho ông N2 như đã thoả thuận ngày 11/9/2024, nguyên đơn đồng ý giao số tiền còn lại 40.000.000 đồng cho ông N2.

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 N2 trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 154, tờ 14 đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh E được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh E 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

N1 nằm phía trong phần đất của ông. Để đi ra được đường bê tông liên ấp phía trước, gia đình bà N1 phải đi qua phần đất của ông, đây là đường đi duy nhất của gia đình bà N1. Phần đất này ông mua lại của người khác, đây là việc cá nhân của ông nên ông cũng không trình bày mua 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 N1 đi qua phần đất ông nhưng phải bồi hoàn giá trị như đã thỏa thuận tại văn bản thỏa 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 E. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, ông đồng ý cho đi phần đất có diện tích 11,8m² theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh E ngày 29/10/2024. Còn phần diện tích phía ngoài 11,8m² 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 thỏa 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 N1 phải tiếp tục giao liên cho ông số tiền 40.000.000 đồng còn lại như đã thỏa thuận.

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

Ông là cha của Nguyễn Minh N2, hiện tại đang ở cùng N2 tại thửa đất 154, tờ bản đồ số 14 đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh E. Ông thống nhất với toàn bộ ý kiến của anh N2.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy 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 N1, yêu cầu được đi qua phần đất của ông Nguyễn Minh N2, phần đất có diện tích 11,8m² thuộc một phần thửa đất số 154-1 và 152-2 tờ 14 do ông Nguyễn Minh N2 là chủ sử dụng đất và phần đường bê tông liên ấp đến hết ranh đất ông N2 ra thửa 496 theo bản vẽ đo đạc ngày 29/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh E. Ông S và bà T đồng ý cùng liên đới với bà Nguyễn Thị N1 bồi hoàn giá trị đất khi mở lối đi ra hết ranh ông N2 cho ông N2 như đã thỏa 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 N2 khi có Quyết định hoặc bản án của Tòa 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 – Chi nhánh E trình bày:

Căn cứ yêu cầu giải quyết liên quan đến tranh chấp lối đi giữa ông Nguyễn Minh N2 và bà Nguyễn Thị N1 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 N2 có đồng ý hoặc không đồng ý cho gia đình bà Nguyễn Thị N1 được đi qua phần đất có diện tích 11,8m² thuộc một phần thửa 154-1 và 154-2, tờ bản đồ số 14 do ông Nguyễn Minh N2 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 N2 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 N1 bồi hoàn cho ông Nguyễn Minh N2 sau khi các đương sự thống nhất ý kiến phải chuyển về tài khoản ông Nguyễn Minh N2 mở tại Ngân hàng TMCP L để ngân hàng thu hồi nợ. TKTT: 331544472887. Chủ tài khoản ông Nguyễn Minh N2 ở tại LPBank – CN E.

Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N1.

1.1. Ông Nguyễn Minh N2 và ông Nguyễn Văn Ph có nghĩa vụ mở lối đi vào thửa đất số 137, tờ bản đồ số 14 của bà Nguyễn Thị N1 đứng tên quyền sử dụng đất cho gia đình bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm T, phần lối đi có diện tích là 11,8m² thuộc một phần thửa 154 (có ký hiệu 154-1; 154-2) tờ bản đồ 14 tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh E.

Ghi nhận ông Nguyễn Minh N2 và ông Nguyễn Văn Ph đồng ý để phần đường bê tông liên ấp có diện tích 3,9m² thuộc một phần thửa 154 (có ký hiệu 154-3), tờ bản đồ số 14 đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh E làm đường đi chung cho gia đình bà N1 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 Bắc, Đông 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 N2 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 N1, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm T chịu trách nhiệm liên đới tiếp tục đền bù cho ông Nguyễn Minh N2 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 Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh E 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 Lộc Phát về khoản tiền phát sinh từ tài sản có diện tích 11,8m² thuộc một phần thửa đất số 154-1 và 152-2, tờ bản đồ số 14 do ông Nguyễn Minh N2 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 N2 mở tại Ngân hàng Lộc Phát.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn trình bày đã bồi hoàn số tiền 40.000.000 đồng còn lại cho ông N2 vào ngày 03/12/2024 hiện ông N2 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 N12015, 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 N12024 của Tòa án nhân dân huyện C.

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 N1 là chủ sử dụng thửa đất số 137, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.823,6m², tọa lạc tại xã T huyện C, tỉnh E, 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 N1 phải đi qua thửa đất số 154, tờ bản đồ số 14 hiện do ông Nguyễn Minh N2 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 N2 rào chắn lại lối đi không cho gia đình bà N1 tiếp tục đi qua nên bà N1 khởi kiện yêu cầu ông N2 và cha ông N2 là ông Ph mở lại lối đi như cũ. Phần đất bà N1 yêu cầu mở lối đi có diện tích 11,8m² thuộc một phần thửa 154 (có ký hiệu 154-1; 154-2) tờ bản đồ 14 tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh E.

Bị đơn ông Nguyễn Minh N2 và ông Nguyễn Văn Ph cũng thừa nhận lối đi qua thửa 154 của ông là lối đi duy nhất của bà N1 để ra lộ công cộng. Ông N2 đồng ý mở lối đi cho gia đình bà N1 tại vị trí đất bà N1 yêu cầu nhưng phải đền bù cho ông 80.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ngày 11/9/2024 bà N1 đã trả 40.000.000 đồng ; tại phiên tòa phúc thẩm bà N1, ông N2 thống nhất là ngày 03/12/2024 bà N1 đã trả cho ông N2 thêm số tiền còn lại 40.000.000 đồng. Như vậy bà N1, ông S, bà Cẩm T đã thực hiện xong nghĩa vụ đền bù giá trị phần đất; đồng thời ông N2, ông Ph cũng đã mở lối đi cho bà N1, ông S, bà Cẩm T và các hộ lân cận cùng đi theo thảo thuận nên ghi nhận. Cụ thể :

Buộc ông Nguyễn Minh N2 và ông Nguyễn Văn Ph có nghĩa vụ mở lối đi vào thửa đất số 137, tờ bản đồ số 14 của bà Nguyễn Thị N1 đứng tên quyền sử dụng đất cho gia đình bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm T, phần lối đi có diện tích là 11,8m² thuộc một phần thửa 154 (có ký hiệu 154-1; 154-2) tờ bản đồ 14 tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh E.

Ghi nhận ông Nguyễn Minh N2 và ông Nguyễn Văn Ph đồng ý để phần đường bê tông liên ấp có diện tích 3,9m² thuộc một phần thửa 154 (có ký hiệu 154-3), tờ bản đồ số 14 đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh E làm đường đi chung cho gia đình bà N1 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 Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh E 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 Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh E 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 N2 theo hợp đồng tín dụng số HDTD84020240407 ngày 07/8/2024 tại Ngân hàng TMCP L – chi nhánh E thuộc thửa 154 tờ bản đồ số 14 đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh E. 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 N1 với ông N2. 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 N1 bồi hoàn cho ông Nguyễn Minh N2 phải chuyển về tài khoản ông Nguyễn Minh N2 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 “ *LPBank 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/tài sản bảo đảm không đảm bảo theo quy định của LPBank.....”

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 N2 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 N2 đã ký kết với Ngân hàng. Trong khi đó từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm ông N2 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 11,8m² còn lại là 536,7m², 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/m². Cho nên giá trị quyền sử dụng đất còn lại vẫn cao hơn nghĩa vụ mà anh N2 phải trả cho ngân hàng, đủ để đảm bảo thu hồi nợ cho ngân hàng. Vì vậy, yêu cầu của ngân hàng buộc ông N2 phải chuyển về tài khoản đảm bảo của ông Nguyễn Minh N2 mở tại Ngân hàng TMCP L là không phù hợp nên kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận. Trường hợp ông N2 có vi phạm thì Ngân hàng có quyền khởi kiện ông N2 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 N12024 của Tòa án nhân dân huyện C.

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

[7] 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 N12015.

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 N12024 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ Điều 5, 26, 35, 39, 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26, 29, 31 Luật đất đai; Điều 245, 246, 247, 248, 254, 288 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N1.

1.1. Ông Nguyễn Minh N2 và ông Nguyễn Văn Ph có nghĩa vụ mở lối đi vào thửa đất số 137, tờ bản đồ số 14 của bà Nguyễn Thị N1 đứng tên quyền sử dụng đất cho gia đình bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm T, phần lối đi có diện tích là 11,8m² thuộc một phần thửa 154 (có ký hiệu 154-1; 154-2) tờ bản đồ 14 tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh E.

Ghi nhận ông Nguyễn Minh N2 và ông Nguyễn Văn Ph đồng ý để phần đường bê tông liên ấp có diện tích 3,9m² thuộc một phần thửa 154 (có ký hiệu 154-3), tờ bản đồ số 14 đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh E làm đường đi chung cho gia đình bà N1 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 Bắc, Đông 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 N2 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. Ghi nhận bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm T đã thực hiện xong việc đền bù giá trị đất cho ông Nguyễn Minh N2 tổng số tiền là 80.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng.(Ngày 11/9/2024 bà N1 đã trả cho ông N2 40.000.000 đồng ; ngày 03/12/2024 bà N1 đã trả cho ông N2 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 C, tỉnh E trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu là 3.509.650 (Ba triệu N1trăm lẻ chín nghìn sáu trăm N1mươi) 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 N2 phải nộp số tiền án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị N1 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 số 0003160 ngày 02 tháng 10 N12024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh E.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

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

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 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 E;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Đã Ký

Lê Thị Thu Hương