

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 130/2018/DS-PT

Ngày 28 - 11 - 2018

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và quyền về lối đi qua.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Túy Giang

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Lệ Kiều

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2018, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền về lối đi qua.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2018/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1965 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Kim P: Ông Vưu Tấn T, là luật sư của Văn phòng luật sư V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- *Đồng bị đơn:* Bà Trần Thị Q, sinh năm 1976 (Có mặt)

Bà Trần Thị Q1, sinh năm 1934 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Q: Ông Trần Minh T1 – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- + Bà Trần Thu N, sinh năm 1954 (Vắng mặt)
- + Bà Trần Thị T2, sinh năm 1955 (Xin xét xử vắng mặt)
- + Ông Trần Bình T3, sinh năm 1957 (Xin xét xử vắng mặt)
- + Ông Trần Văn S, sinh năm 1960 (Xin xét xử vắng mặt)
- + Ông Trần Thanh T4, sinh năm 1970 (Xin xét xử vắng mặt)
- + Ông Trần Văn N1, sinh năm 1972 (Xin xét xử vắng mặt)
- + Bà Lưu Tuyết M, sinh năm 1972 (Xin xét xử vắng mặt)
- + Bà Trần Thị L, sinh năm 1974 (Xin xét xử vắng mặt)
- + Anh Cao Thanh T5, sinh năm 1977 (Xin xét xử vắng mặt)
- + Ông Quách Văn Q2, sinh năm 1961.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q2 là bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1965 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

+ Ông Trần Quốc T6, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm J, phường D, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

12. Ngân hàng W.

Địa chỉ: Số 2, H, phường H, quận I, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Chí C, chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh của Ngân hàng W chi nhánh huyện Đ (theo văn bản ủy quyền ngày 30/3/2018).

Địa chỉ: Ấp K, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (Xin xét xử vắng mặt).

13. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Minh T7, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ. Địa chỉ: Ấp X, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (Xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Đồng bị đơn bà Trần Thị Q và bà Trần Thị Q1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 13/02/2018 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/3/2018 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Kim P trình bày: Ngày 16/9/2006 bà và chồng là ông Quách Văn Q2 có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Q phần đất làm lối đi, chiều ngang 2m, chiều dài (tới lộ công cộng) là 11,3m, với giá 8.000.000 đồng. Việc thỏa thuận có làm giấy tay, có trưởng ấp A xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà đã trả đủ tiền cho bà Q.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất bà biết bà Q không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà Q cung cấp Biên bản giải quyết nội bộ ngày 11/10/2004 của gia đình bà Q, nội dung có thể hiện phần đất thổ cư giáp đất bà, gia đình thống nhất cho bà Q và bà Q có quyền sang bán nên bà mới nhận chuyển

nhượng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền Ngân hàng nên bà Q không thể sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Bà Q thỏa thuận khi nào trả nợ Ngân hàng xong sẽ tách quyền sử dụng đất cho bà. Sau khi nhận chuyển nhượng bà sử dụng phần đất này làm lối đi từ năm 2006, đến năm 2017 bà Q lấy lại đất nên phát sinh tranh chấp.

Do gia đình bà sử dụng phần đất này để làm lối đi và phục vụ cho việc mua bán, vận chuyển thức ăn nuôi trồng thủy sản, đây là lối đi duy nhất của gia đình, ngoài lối đi này thì gia đình bà không còn lối đi nào khác để ra lộ công cộng. Nay bà khởi kiện yêu cầu bà Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng bà. Trường hợp yêu cầu của bà không được chấp nhận, bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà Q, bà Q1 chuyển nhượng cho bà phần đất tranh chấp để làm lối đi ra đường công cộng chiều ngang 2m, chiều dài 11,3m, diện tích $22,6m^2$, đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. Về giá trị đất tranh chấp, bà đồng ý trả số tiền 8.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị Q trình bày: Năm 2006, ông Quách Văn Q2 có gặp bà để thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất để làm lối đi ra lộ công cộng. Bà xác định đó là đất của mẹ tên Trần Thị Q1, nhưng ông Q2 đồng ý nhận chuyển nhượng và nói nếu sau này gia đình bà phát hiện, không đồng ý thì ông sẽ trả lại cho bà. Phần đất chuyển nhượng chiều ngang 2m, chiều dài từ đất của ông Q2 ra đến lộ công cộng, giá chuyển nhượng là 8.000.000 đồng, bà không nhớ đã nhận tiền bao nhiêu lần, nhưng bà đã nhận đủ số tiền trên. Nay bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Q2 vì phần đất này của bà Q1. Số tiền 8.000.000 đồng bà đã nhận từ bà P, bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị Q1 trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp do bà tự khai phá và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995. Năm 2004, khi chồng bà là ông Trần Văn K1 còn sống có hợp gia đình cho phần đất tranh chấp cho bà Q, thỏa thuận cho bà Q ở chứ không được quyền chuyển nhượng. Việc bà Q chuyển nhượng đất cho bà P thì bà hoàn toàn không biết. Nay bà không đồng ý việc chuyển nhượng đất giữa bà Q và bà P, cũng không đồng ý nhượng lối đi ngang 02m, dài 11,2m, diện tích $22,6m^2$ cho bà P.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Trần Thu N, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị L và ông Trần Bình T3, ông Trần Văn S, ông Trần Thanh T4, ông Trần Văn N1 cùng trình bày: Các ông, bà là con của bà Q1 và ông K1. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Q1 và ông K1 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Q1 đứng tên. Việc bà Q lấy đất của bà Q1 để chuyển nhượng cho bà P làm lối đi thì các ông, bà không biết. Nay bà P khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Q thì ông, bà không thông nhất việc sang nhượng đất.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng W là ông Trần Chí C trình bày: Ngày 04/01/2006 ông Trần Văn N1 (Trần Thanh N1) có ký hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng W và để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông N1 có thế chấp quyền sử dụng đất do bà Trần Thị Q1 đứng tên tại thửa số 837, 845, 847, tờ bản đồ số 14, diện tích $25.330m^2$.

Tính đến ngày 25/5/2018 số tiền vốn ông N1 còn nợ là 23.000.000 đồng, tiền lãi là 86.842.784 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 109.842.784 đồng. Ngân hàng yêu cầu ông Trần Văn N1 trả toàn bộ số tiền vốn và lãi nói trên và tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi dứt nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng. Trường hợp ông N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng cũng không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

Tại bản tự khai ngày 17/7/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày: Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Q1 tại thửa đất số 845, tờ bản đồ số 14, cấp năm 1995 đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy.

Từ những nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim P đối với bà Trần Thị Q và bà Trần Thị Q1.

- Buộc bà Trần Thị Q1 và bà Trần Thị Q nhượng lại cho bà Nguyễn Kim P lối đi diện tích 22,6m² tại thửa số 845, tờ bản đồ số 14, cấp cho bà Trần Thị Q1 năm 1995 (có tứ cạnh kèm theo). Buộc bà Nguyễn Kim P, ông Quách Văn Q2 giao trả cho bà Trần Thị Q1 số tiền 8.000.000 đồng.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Kim P tại thửa số 845, tờ bản đồ số 14, cấp cho bà Trần Thị Q1 năm 1995. Bà P được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích nêu trên.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2006 giữa bà Trần Kim P, ông Quách Văn Q2 với bà Trần Thị Q. Buộc bà Trần Thị Q giao trả cho bà Nguyễn Kim P, ông Quách Văn Q số tiền 8.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đối với ông Trần Văn N1 (Trần Thanh N1). Buộc ông Trần Văn N1 và bà Lưu Tuyết M phải giao trả cho Ngân hàng W, số tiền 109.842.784đ (tính đến ngày 25/5/2018). Ông Trần Văn N1 và bà Lưu Tuyết M phải tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi dứt nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký số 0004/06/16/HDTD ngày 04/01/2006 và hợp đồng tín dụng số 0004/06/16/HDTD ngày 04/01/2006.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, lệ phí photo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, án phí dân sự sơ thẩm, điều luật thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 20 tháng 9 năm 2018, đồng bị đơn bà Trần Thị Q và bà Trần Thị Q1 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, với lý do không đồng ý chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà P vì ngoài lối đi là phần đất tranh chấp thì bà P còn lối đi khác. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Q và bà Q1 giữ nguyên kháng cáo.

* Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q: Bà Q trình bày ngoài lối đi là phần đất tranh chấp thì bà phượng còn lối đi khác. Ông Bùi Hữu N2 là Trưởng ấp A xác định ngoài phần đất tranh chấp bà P không còn lối đi khác; bà Q1, bà P có yêu cầu xác minh những người làm chứng thì ông Lê Đình H1, ông Lý Văn Đ1 xác định có đất giáp ranh đất với bà P và cho bà P đi mượn lối đi. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà P không còn lối đi nào khác là không đúng. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh các hộ liền kề là xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu của Ngân hàng đối với ông N1 nhưng không thụ lý yêu cầu độc lập là không đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Ngân hàng cũng không đồng ý bà Q1 chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà P để làm lối đi vì phần đất tranh chấp bà Q1 đã bảo lãnh cho ông N1 vay tiền. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm.

* Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P: Bà Q xác định có chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà P và ông Q2 giá 8.000.000 đồng. Tại Biên bản xác minh bà Tân Thị N3, ông Lý Văn Đ1, ông Lê Đình H1 đều xác định bà P không còn lối đi nên cho bà P mượn đất để làm lối đi. Cũng như xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân xã L ông Trương Đông H2 là bà P không còn lối đi. Tại Công văn số 27/UBND ngày 20/11/2018 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu xác định thì bà P không còn lối đi nào khác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, không chấp nhận kháng cáo của bà Q1, bà Q, giữ y án sơ thẩm.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Trần Thị Q1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Q; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Q1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Q1.

[3] Xét kháng cáo của bà Q không đồng ý chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà P để làm lối đi. Bà P xác định phần đất đang tranh chấp với bà Q và bà Q chiều ngang 02m, chiều dài 11,3m là con đường duy nhất để bà có lối đi ra lộ công cộng, vì nhà của bà nằm phía sau đất của bà Q1, bà Q; còn bà Q và bà Q1 xác định ngoài phần đất tranh chấp là lối đi ra lộ công cộng thì phía sau nhà bà P còn có lối đi ra lộ đất đen cấp sông Cống Xĩa-Cua Đình.

[4] Tại Biên bản xác minh ngày 15/5/2018 (Bút lục 160) ông Nguyễn Hữu N2 là Trưởng ấp A, xã L xác định: “... từ khi phát sinh tranh chấp với bà Q thì bà P không thể sử dụng đất tranh chấp để đi ra lộ công cộng vì bà Q dùng dây trì rào chắn; để có lối đi ra lộ công cộng bà P đi nhờ qua đất của những hộ dân khác là Lý Thị H3, Lê Đình H1 và Nguyễn Văn K2; trước đây phía sau nhà của bà P Nhà nước có mở con lộ đất đen cấp sông Cống Xĩa – Cua Đình, tuy nhiên từ khi Nhà nước mức kênh làm lộ thì người dân không còn sử dụng con lộ đất đen này nữa và hiện nay con lộ này đã sạt lở không còn; việc bà P đi con đường phía sau nhà là đi nhờ qua đất của 03 hộ nêu trên chứ không phải đi trên lộ đất đen vì đã sạt lở hết; ngoài đường đi ra lộ công cộng qua đất của bà Q1 thì bà P không còn lối đi nào khác...”;

[5] Biên bản xác minh ngày 08/11/2018, ông Lý Văn Đ1, ông Lê Đình H1, bà Tân Thị N3 và bà Lý Huỳnh M1 xác định: Ngoài lối đi đang tranh chấp với bà Q thì bà P không còn lối đi nào khác ra lộ, ông, bà đang cho bà P mượn đất để làm lối đi, phía sau nhà bà P không còn lối đi nào khác;

[6] Biên bản xác minh ngày 08/11/2018 Ủy ban nhân dân xã L xác định: “... Biên bản xác minh ông Nguyễn Hữu N2 ngày 15/5/2018, Đơn xác nhận ngày 24/10/2018 của bà Nguyễn Kim P được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L xác nhận ngày 25/10/2018 là đúng thực tế; phần đất cấp mé sông Cống Xĩa-Cua Đình trước đây người dân có thể chạy xe được, tuy nhiên khi Nhà nước mức kênh làm lộ phía trước thì sông lở đất hết không còn đường đi nên bà P hiện nay phải mượn đất của các hộ dân liền kề để có lối đi, hiện nay bà P không còn lối đi nào khác nếu các hộ dân không cho mượn đất làm lối đi...”.

[7] Xét lời khai những người làm chứng do bà Q1 cung cấp là ông Nguyễn Văn B1, bà Quách Thị T8 thấy rằng: Tại biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 11 năm 2018 ông B1 xác định: “... Chữ ký trong Đơn xin xác nhận ngày 02/11/2018 và Tờ tường trình ngày 11/9/2018 của bà Q1 không phải chữ ký của ông, vợ chồng ông đang cho bà P mượn đất để làm lối đi ra lộ, con lộ đất đen phía sau nhà bà P hiện nay đã lở hết không còn đi được nên bà P mượn đất của tôi và đất của các hộ dân kế bên để làm lối đi...”; tại biên bản xác minh ngày 15 tháng 11 năm 2018 bà T8 xác định: “...Chữ ký và chữ viết trong Đơn xin xác nhận ngày 02/11/2018 và Tờ tường trình ngày 11/9/2018 của bà Q là do bà viết và ký tên, bà ký tên thì không đọc nội dung và chỉ ký xác nhận là phía sau nhà bà P lúc trước có con lộ đất đen, hiện nay con lộ đất đen đã lở hết không còn...”. Căn cứ vào lời khai của bà T8 và ông B1 thì không có căn cứ xác định ngoài phần đất tranh chấp thì bà P còn có lối đi khác.

[8] Về tài liệu, chứng cứ do bà Q1 và bà P cung cấp thì Ủy ban nhân dân xã L xác nhận có mâu thuẫn với nhau, cụ thể: Đơn xác nhận ngày 24/10/2018 của bà P, bà Nguyễn Hồng C1 là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L xác nhận nội dung ngoài phần đất tranh chấp bà P không còn lối đi khác; còn Đơn xin xác nhận ngày 02/11/2018 và Tờ tường trình ngày 11/9/2018 của bà Q1 do ông Huỳnh Tấn Đ2 là Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L xác nhận nội dung ngoài phần đất tranh chấp thì bà P còn có lối đi cấp kênh Cống Xĩa-Bửu Đông, lối đi công cộng bằng đường đất. Tuy nhiên, tại Công văn số 27/UBND ngày 20/11/2018 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu, nội dung: “... Ngày 19/11/2018 Thường trực Ủy ban nhân dân xã tổ chức họp để trao

đổi lại nội dung xác nhận của bà Nguyễn Hồng C1- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã xác nhận đơn cho bà P và nội dung xác nhận của ông Huỳnh Tấn Đ2-Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã xác nhận đơn của bà Trần Thị Q1; qua buổi làm việc đồng chí Đ2 thừa nhận xác nhận đơn của bà Q1 cho rằng bà P còn lối đi cặp kênh Cống Xì-Bửu Đông, lối đi công cộng bằng đường đất là do sơ suất; nội dung xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã xác nhận đơn cho bà P là đúng và phù hợp với xác minh của Tòa án nhân dân huyện Đ và Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu...”. Do đó, có căn cứ chấp nhận nội dung xác nhận trong Đơn xin xác nhận ngày 24/10/2018 của bà P là đúng sự thật khách quan.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P xuất trình các tấm ảnh chụp phía trước và phía sau nhà bà P. Bà Q thừa nhận đúng là hình ảnh chụp nhà bà P như bà P trình bày và bà Q trực tiếp xem ảnh nhưng không chỉ ra được việc phía sau nhà bà P có con lộ cặp sông Cống Xì như bà Q trình bày.

[8] Khoản 1 Điều 254 của 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 lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ; lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và gây thiệt hại ít nhất cho bất động sản có mở lối đi...”. Xét thấy: Trường hợp mở lối đi qua phần đất của các hộ dân mà bà P đang mượn đất để đi thì không thuận tiện và không hợp lý vì lối đi này phải qua đất của 03 hộ dân, còn phần đất đang tranh chấp thì liền kề với phần đất của bà P và lộ công cộng, gia đình bà P đã sử dụng phần đất tranh chấp làm đường đi từ năm 2006 nên lối đi được mở trên phần đất đang tranh chấp là thuận tiện và hợp lý nhất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Q1 và bà Q phải mở lối đi trên phần đất đang tranh chấp là phù hợp quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Q.*

[9] Phần đất tranh chấp bà P yêu cầu mở lối đi diện tích 22,6m² thuộc một phần thửa 485, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu do bà Q1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quyết định số 489/QĐ-UB ngày 25/11/1995, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 32154/QSDĐ. Theo Hợp đồng bảo lãnh quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0004/96/16/HĐBL ngày 04/01/2006 thì bà Q1 đã bảo lãnh diện tích đất 25.330m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để ông Trần Văn N1 vay tiền, đến ngày 25/5/2018 ông N1 còn nợ ngân hàng 23.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi 86.842.784 đồng. Xét thấy phần đất bà P yêu cầu mở lối đi diện tích không lớn so với tổng diện tích đất bà Q1 thế chấp bảo lãnh cho ông N vay tiền ngân hàng, đất mở lối đi là đất vườn tạp nằm trong tổng diện tích 2.250m² tại thửa 845 và việc mở lối đi theo yêu cầu của bà P là cần thiết vì ngoài lối đi là phần đất đang tranh chấp thì bà P không còn lối đi nào khác nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết mở lối đi cho bà P là đúng. Đồng thời, do đất tranh chấp là tài sản bảo đảm nên yêu cầu đòi nợ của Ngân hàng là yêu cầu có liên quan, Tòa án sơ thẩm giải quyết yêu cầu của Ngân hàng là phù hợp, không chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q.

[10] Tại Biên bản xác minh ngày 21/11/2018 đại diện Ngân hàng xác định: “*Trường hợp Tòa án giải quyết mở lối đi cho bà P đối với diện tích đất tranh chấp thì Ngân hàng không đồng ý vì bà Q1 đã bảo lãnh diện tích 25.330m² (bao gồm cả phần đất tranh chấp) để ông N1 vay tiền, hiện nay nợ ông N1 đã quá hạn nên Ngân hàng phải xử lý tài sản bảo lãnh để thu hồi nợ...*”. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm thì Ngân hàng không có yêu cầu xử lý tài sản bảo lãnh để thu hồi nợ, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bà Q1 chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà P để làm lối đi thì Ngân hàng không kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến nêu trên của Ngân hàng.

[11] Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q1 đối với diện tích 22,6m² thuộc một phần thửa đất số 845, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu để cấp lại cho bà P khi có yêu cầu.

[12] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q, không chấp nhận kháng cáo của bà Q; chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm bà Q không phải chịu theo quy định của pháp luật. Tại biên bản về việc rút hộ nghèo ngày 23/10/2018, nội dung Ủy ban nhân dân xã L rút sổ hộ nghèo đối với hộ bà Trần Thị Q, do đó bà Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 312; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95, khoản 3 Điều 167, điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai 2013; các điều 124, 134, 137, 471, 474 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Q; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Trần Thị Q1.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Trần Thị Q1.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim P đối với bà Trần Thị Q và bà Trần Thị Q1.

- Buộc bà Trần Thị Q1 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Kim P lối đi diện tích 22,6m² thuộc một phần thửa đất số 845, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu, đất có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp phần đất bà Trần Thị Q1, cạnh dài 11,2m;

Hướng Tây giáp phần đất của bà Trần Thị Q, cạnh dài 11,3m;

Hướng Nam giáp đất ông Quách Văn Q2, bà Nguyễn Kim P, cạnh dài 02m;

Cạnh hướng Bắc giáp lề lộ đal, cạnh dài 02m.

- Buộc bà Nguyễn Kim P, ông Quách Văn Q2 trả cho bà Trần Thị Q số tiền 8.000.000 đồng.

2. Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Kim P diện tích đất 22,6m² thuộc một phần thửa đất số 845, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. Bà P được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q1 đối với diện tích đất 22,6m² thuộc một phần thửa đất số 845, tờ bản đồ số 14, do bà Q1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quyết định số 489/QĐ-UB ngày 25/11/1995, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 32154/QSDĐ, đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu để cấp lại cho bà P khi có yêu cầu.

3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2006 giữa bà Trần Kim P, ông Quách Văn Q2 với bà Trần Thị Q.

- Buộc bà Trần Thị Q trả cho bà Nguyễn Kim P và ông Quách Văn Q2 số tiền 8.000.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng W đối với ông Trần Văn N1 (Trần Thanh N1).

- Buộc ông Trần Văn N1 và bà Lưu Tuyết M phải trả cho Ngân hàng W (do Ngân hàng W chi nhánh huyện Đ nhận) số tiền 109.842.784đ (tính đến ngày 25/5/2018). Ông Trần Văn N1 (Trần Thanh N1) và bà Lưu Tuyết M phải tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi dứt nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký số 0004/06/16/HDTD ngày 04/01/2006 và hợp đồng tín dụng số 0004/06/16/HDTD ngày 04/01/2006.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, lệ phí pho to hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền 1.300.000 đồng bà Nguyễn Kim P phải chịu, bà P đã nộp xong.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Nguyễn Kim P phải chịu số tiền 300.000 đồng; án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Nguyễn Kim P phải chịu số tiền 400.000 đồng; bà P đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0011046 ngày 28/33/2018 được chuyển thu án phí 300.000 đồng, bà P còn phải nộp tiếp số tiền 400.000 đồng.

- Ông Trần Văn N1 phải nộp án phí số tiền: 5.492.000 đồng

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị Q1 không phải chịu; bà Trần Thị Q phải chịu số tiền 300.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, 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.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- VKSND huyện Đ;
- TAND huyện Đ (01 bản);
- CCTHADS huyện Đ (01 bản);
- Các đương sự (4 bản);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (01 bản).

Đã ký

Cao Thị Túy Giang