

Bản án số: **733/2021/DS-PT**  
Ngày: 27/12/2021  
V/v tranh chấp lỗi đi và yêu cầu bồi  
thường thiệt hại

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Kim Dung

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Ngọc Tài

Bà Phạm Thị Thanh Trúc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lưu - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 27 tháng 12 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 574/2020/TLPT - DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc: “Tranh chấp lỗi đi và yêu cầu bồi thường thiệt hại”,

Do bản án dân sự sơ thẩm số 312/2020/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4511/2021/QĐ – PT ngày 29 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông T, sinh năm 1971

Địa chỉ: 204 lô B, chung cư TKS, Phường B, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông L, sinh năm 1981

Địa chỉ: 137A TC, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 007856 ngày 13/7/2020 lập tại VPCC Lý Thị Như Hòa)

**- Bị đơn:** Ông V, sinh năm 1987.

Địa chỉ: 27/4A ấp MH, xã TC, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư T1, sinh năm 1987 – Văn phòng Luật sư T1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh..

Địa chỉ: Số 1/101B LTH, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà T2, sinh năm 1948
2. Bà T3, sinh năm 1968
3. Ông T4, sinh năm 1969
4. Bà L1, sinh năm 1975
5. Ông A, sinh năm 1986
6. Ông S, sinh năm 1982
7. Bà M, sinh năm 1993
8. Ông T5, sinh năm 1977
9. Trẻ Q, sinh năm 2003 (người đại diện theo pháp luật là ông T5)
10. Trẻ T6, sinh năm 2013 (người đại diện theo pháp luật là ông T5)
11. Trẻ T7, sinh năm 2005. (người đại diện theo pháp luật là ông T5)
12. Bà L2, sinh năm 1982
13. Ông G, sinh năm 1992
- 14 Trẻ H, sinh năm 2014 (người đại diện theo pháp luật là ông G)
15. Bà H1

Cùng địa chỉ: 27/4A ấp MH, xã TC, huyện HM, THành phố Hồ Chí Minh.

16. Bà N, sinh năm 1935

Địa chỉ: 27/1 Tổ 6, Ấp H2 xã TC, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

17. Bà T8, sinh năm 1974

Địa chỉ: 25/5D ấp MH, xã TC, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Ngân hàng SH

Trụ sở: Tòa nhà Empress, số 138-142 HBT, phường ĐK, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông H2. chức vụ: Nhân viên Ngân hàng SH.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 20/3/2021).

- *Người kháng cáo:* ông V là bị đơn và bà T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, bà T9 và Ông L là người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày :*

Ông T hiện đang quản lý, sử dụng căn nhà và đất có tổng diện tích 58m<sup>2</sup> thuộc thửa 356, tờ bản đồ số 8 (tài liệu năm 2005) tọa lạc tại xã TC, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 188794 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01099 do Ủy ban nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/11/2008 cho bà N.

Nguồn gốc phần đất này là do bà Đ (mẹ của bà N) quản lý, sử dụng trước năm 1990. Sau đó, bà Hồ Thị Đồ mất, bà N nhận thừa kế quyền sử dụng đất này. Ngày 3/9/2008, bà N được Ủy ban nhân dân huyện HM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 185606 với diện tích 313.6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 342, tờ bản đồ số 8 (TL 2005), mục đích sử dụng đất cây trồng lâu năm. Sau đó, bà N tách 58m<sup>2</sup> trong thửa số 342 thành thửa 356 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 188794 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 58m<sup>2</sup> đất này với ông T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã TC. Ngày 16/12/2008, ông T được Ủy ban nhân dân huyện HM cập nhật biến động do nhận chuyển nhượng.

Khi ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N phần đất để các hộ sử dụng làm lối đi là đất trống, bà N xác nhận: “*Ngoài lối đi chung để đi ra đường MH thì nhà ông T không còn lối nào khác*”. Bà N có ý kiến gia đình ông T đi chung với gia đình ông Tước để ra đường MH 4. Từ năm 2008 ông T nhận chuyển nhượng đến năm 2012 bà T2 và ông Tước được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông T vẫn sử dụng lối đi phía trước nhà bà T2, bà T2 và ông Tước vẫn đồng ý và hoàn toàn không có sự tranh chấp nào cả.

Đến năm 2014, khi ông V được nhận tặng cho nhà đất từ ông Tước và bà T2 thì ông V yêu cầu ông T phải trả tiền thuê lối đi là 20.000.000 đồng một năm, sau khi các bên hòa giải thương lượng không thành thì ông V tiến hành bít lối đi và không cho gia đình ông T đi ngang nhà số 27/4A, ấp MH, xã TC, huyện HM.

Ngày 26 tháng 02 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện HM đã thụ lý đơn yêu cầu phản tố của bị đơn là: Ông V, sinh năm 1987. Địa chỉ: 27/4A ấp MH, xã

TC, huyện HM, thành phố Hồ Chí Minh, nội dung đơn phản tố ông V yêu cầu ông T bồi thường 10.000.000 đồng do ông T khởi kiện nên đã làm ảnh hưởng đến công Việc của ông V, gây tổn thất về mặt kinh tế và danh dự của ông V.

Ông T không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông V vì ông V đã tự ý bít lối đi, khiến gia đình ông T không có lối đi ra đường MH 4. Từ năm 2018 đến nay gia đình ông T rất khổ sở, khó khăn không có lối đi, không có điện nước, ốm đau bệnh hoạn cũng không thể đi ra đường chính để đến bệnh viện cấp cứu.

Gia đình ông T đã làm đơn kêu cứu gửi các ban ngành nhưng ông V vẫn không cho đi chung để ra đường MH 4 nên ông T khởi kiện ông V đến Tòa án nhân dân huyện HM yêu cầu mở lối đi chung. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông T đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện HM áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015:

Buộc ông V tháo dỡ vách tôn rào và dành cho ông T một lối đi thuộc quyền sử dụng đất của ông V làm lối đi ra đường MH 4. Hiện trạng trên đất ông V như sau: Hướng nhìn ra đường MH 4 bên trái giáp tường hộ lân cận chiều dài khoảng 9,27 m, bên phải giáp sân bê tông của nhà ông V chiều dài khoảng 9,87 m, chiều ngang của lối đi khoảng 1,5m. Thuộc phần số (11) và (12) Bản đồ hiện trạng vị trí, xác định ranh số hợp đồng 104143/TTĐĐBĐ – CNHM ngày 21/5/2020. Ông T sẽ đền bù cho ông V một khoản tiền theo giá định giá của Tòa án.

Buộc bà N dành cho ông T một lối đi thuộc quyền sử dụng đất của bà N làm lối đi ra đường MH 4. Hiện trạng trên đất của bà N như sau: Hướng nhìn ra đường MH 4 bên trái giáp tường hộ lân cận chiều dài khoảng 3 m, bên phải giáp đất trống của bà N chiều dài khoảng 2,5 m, chiều ngang của lối đi khoảng 1,5m. Thuộc phần số (7) và (9) Bản đồ hiện trạng vị trí, xác định ranh số hợp đồng 104143/TTĐĐBĐ – CNHM ngày 21/5/2020. Bà N không có ý kiến gì về lối đi và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông T xác định ông T đồng ý đền bù số tiền tương ứng với diện tích mở lối đi theo giá trị Tòa án đã định giá cho bà N và ông V. Tuy nhiên do bà N không có yêu cầu đền bù nên nguyên đơn đồng ý đền bù khi bà N có yêu cầu.

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm ông V trình bày:*

- Thời điểm mua bán thửa đất số 356 giữa bà N và ông T thì về phía ông V không có tham gia giao dịch mua bán này, ông V không ký kết cho ông T đi

ngang qua phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V nhưng ông T vẫn đi ngang qua phần đất tranh chấp. Phần đất ông T khởi kiện là thuộc cá nhân ông V, khi bà N nhượng quyền cho ông V cũng không có thể hiện phần đất khởi kiện là lối đi công cộng.

Hiện trạng thửa đất của ông T không giáp ranh thửa đất 72 của ông V mà giáp ranh thửa 342 của bà N. Ông T xây dựng nhà trái phép trên đất, vì đến thời điểm hiện tại đất của ông T vẫn là đất nông nghiệp.

- Ông V không đồng ý cho gia đình ông T xâm phạm quyền sử dụng đất của ông V vì ảnh hưởng về mặt tinh thần, sức khỏe đến mẹ ông V là bà T2 và gia đình ông V.

- Ông V có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc ông T bồi thường số tiền 10.000.000 đồng do ông T làm ảnh hưởng đến công Việc của ông V, gây tổn thất về mặt kinh tế và danh dự của ông V.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông V bổ sung ý kiến:

Trước mặt nhà ông T, bà N đã chừa lối đi ngang qua đất bà N dẫn đến một đường đi khác, tuy nhiên sau khi bán đất bà N đã xây tường bít lối đi khiến ông T không thể đi ra ngoài nên ông T phải khởi kiện bà N chứ không phải khởi kiện ông V. Ngoài ra hiện tại nhà ông T cũng đã có lối đi khác để ra đường MH 4 nên lối đi ngang qua nhà ông V không phải là lối đi duy nhất. Do đó đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông T và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V.

*\* Theo biên bản lấy lời khai ngày 06/3/2019 bà N trình bày:*

Bà N xác nhận bán đất cho ông T năm 2008. Thời điểm chuyển nhượng là đất trống, bà N không bán lối đi cho ông T, ông T đồng ý đi chung với gia đình ông Tước để ra đường MH và không trả tiền thuê đường đi, bà N có đề nghị ông T thương lượng với bà T2 và ông Tước để đi chung và ông T đồng ý. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông T đã xây nhà và đi chung với gia đình bà T2 hơn 10 năm để ra đường MH hai bên không, xảy ra tranh chấp, chỉ xảy ra tranh chấp từ năm 2018 trở lại đây.

- Ông T chỉ có một lối đi duy nhất đi ngang qua nhà bà T2 để ra đường Mỹ – Huệ, ngoài ra không còn lối đi nào khác.

- Phần đất còn lại thuộc thửa 342 bà N đã cho bà T2 và bà T2 hiện đang quản lý, sử dụng. Bà N không có ý kiến gì, không yêu cầu và có liên quan gì.

*\* Theo bản tự khai ngày 20/6/2019 Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh, bà Nguyễn Thị Thu Hà, ông Nguyễn Thế Anh, ông Nguyễn Bá Sơn, bà Nguyễn Thị Thanh*

*Loan, bà T3, ông Nguyễn Bá Tuấn, ông Nguyễn Bả Thảo, bà T2, bà Lê Phương Minh, ông Hồ Văn Hoàng Giang trình bày:*

Các đương sự không có ý kiến gì về việc tranh chấp và để ông V toàn quyền quyết định.

*\* Nhân chứng bà Lê Thị Kim Thu trình bày:*

Bà Thu có một phần đất bên trái nhà ông T, hướng nhìn ra đường MH 4 do ông T bị bí lối đi phía trước nhà nên bà Thu đập tường cho ông T đi nhờ. Việc đi nhờ là tạm thời, không lấy phí. Bà không đồng ý để ông T tiếp tục đi lâu dài trên đất nhà bà.

*\* Đại diện Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên Shinhan Việt Nam trình bày:*

Tháng 11/2017, ông V có ký hợp đồng vay và bảo đảm bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ 27/4A ấp MH, xã TC, huyện HM, thành phố Hồ Chí Minh tại Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên Shinhan Việt Nam. Diện tích lối đi tranh chấp nằm trong diện tích quyền sử dụng đất mà ông V thế chấp tại Ngân hàng do đó trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, Ngân hàng đề nghị số tiền đền bù phải được chuyển vào tài khoản của ông V mở tại Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên Shinhan Việt Nam số tài khoản 700.009.650.795. Chủ tài khoản ông V.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa thống nhất với trình bày của Đại diện Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên Shinhan Việt Nam. Đại diện bị đơn không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 312/2020/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Căn cứ khoản 2, 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4, điều 91, 92, Điều 227, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 254, Điều 275, Điều 589, Điều 592 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi năm 2014;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T:

Buộc ông V tháo dỡ vách tôn rào và dành cho ông T một lối đi thuộc quyền sử dụng đất của ông V làm lối đi ra đường Mỹ Huế 4. Hiện trạng trên đất ông V như sau: Hướng nhìn ra đường MH 4 bên trái giáp tường hộ lân cận chiều dài khoảng 9,27m, bên phải giáp sân bê tông của nhà ông V chiều dài khoảng 9,87m, chiều ngang của lối đi khoảng 1,5m. Thuộc phần số (11) và (12) Bản đồ hiện trạng vị trí, xác định ranh số hợp đồng 104143/TTĐĐBĐ –CNHM ngày 21/5/2020. Thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 290975 do UBND huyện HM cấp ngày 14/8/2012 cho ông Nguyễn Văn Tước và bà T2, ông V nhận tặng cho ngày 04/8/2014.

Buộc bà N dành cho ông T một lối đi thuộc quyền sử dụng đất của bà N làm lối đi ra đường MH 4. Hiện trạng trên đất của bà N như sau: Hướng nhìn ra đường Mỹ Huế 4 bên trái giáp tường hộ lân cận chiều dài khoảng 3 m, bên phải giáp đất trống của bà N chiều dài khoảng 2,5m, chiều ngang của lối đi khoảng 1,5m. Thuộc phần số (7) và (9) Bản đồ hiện trạng vị trí, xác định ranh số hợp đồng 104143/TTĐĐBĐ T CNHM ngày 21/5/2020. Thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 185606 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01023/CGCN do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp cho bà N ngày 03/9/2008.

Ông T phải đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho chủ sở hữu bất động sản liền kề là ông V số tiền 202.000.000 đồng. Số tiền trên sẽ được chuyển vào tài khoản của ông V tại Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Shinhan Việt Nam.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chưa thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của ông V buộc ông T bồi thường số tiền 10.000.000 đồng.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ 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.

Ông V phải chịu số tiền án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng và án phí do không được chấp nhận yêu cầu là 500.000 đồng, tổng cộng là 800.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm

ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0003505 ngày 26/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, ông V phải nộp thêm số tiền 500.000 đồng.

Ông T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.100.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 2.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0017780 ngày 16/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, ông T phải nộp thêm số tiền 7.850.000 đồng.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra Tòa án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 01/9/2020, bị đơn là ông V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 cùng có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 312/2020/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện HM

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*\* Bị đơn ông V và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp ông Hồ Minh Thoán cùng trình bày:*

Ông V xin rút lại yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn ông T phải bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000 đồng do đã gây ảnh hưởng đến công Việc, tổn thất về mặt danh dự, kinh tế của ông.

Ông V chấp nhận dành 13,5m<sup>2</sup> đất thuộc giấy chủ quyền của ông làm lối đi chung cho nguyên đơn theo như án sơ thẩm đã tuyên. Hiện nay ông V chỉ kháng cáo yêu cầu ông T phải đền bù 13,5m<sup>2</sup> đất theo đúng giá trị tại Biên bản định giá ngày 25/5/2021 là 30.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Đồng thời, phía bị đơn không đồng ý quyết định của án sơ thẩm về việc tuyên buộc ông T chuyển số tiền đền bù giá trị đất cho ông Vào tài khoản của Ngân hàng SH. Vì hiện nay hợp đồng tín dụng giữa ông V và Ngân hàng vẫn được đảm bảo, không phải là nợ xấu. Ông V kháng cáo yêu cầu buộc ông T trả số tiền đó cho ông.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 trình bày:*

Thống nhất với ý kiến của bị đơn.

*\* Nguyên đơn ông T có Ông L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Đồng ý với việc phía bị đơn rút yêu cầu phản tố. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với các phần quyết định khác của án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn.



*\* Ông H2 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng SH trình bày:*

Hiện nay hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông V còn khoản nợ gốc gần hai trăm triệu đồng. Ông V vẫn đảm bảo việc thanh toán đối với hợp đồng này. Do nhà đất của ông V đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay nên việc dành 13,5m<sup>2</sup> đất làm lối đi chung cho ông T đã làm giảm diện tích đất, giảm đi giá trị của tài sản đang thế chấp. Tại Điều 4.4 của Hợp đồng thế chấp ngày 06/11/2017 giữa hai bên có nói rõ toàn bộ số tiền thu được từ việc thanh lý các quyền tài sản trong đó có bao gồm chi phí bồi thường sẽ ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng, còn lại sẽ hoàn trả cho chủ tài sản. Do đó Ngân hàng đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với phần quyết định này.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T8 trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết lối đi cho ông T vì bà chỉ cho ông T đi tạm, việc cho đi tạm này đang gây khó khăn cho sinh hoạt của gia đình bà Thu.

*\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3, ông T4, bà L, ông A, ông S, bà M, ông T5 (ông T5 đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu Q, T6, T7), bà L2, ông G (ông Giang đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu H), bà H1, bà N: Vắng mặt tại phiên tòa.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút yêu cầu phản tố, nguyên đơn đồng ý nên đề nghị chấp nhận, hủy án sơ thẩm và đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của ông V về việc buộc ông T phải bồi thường thiệt hại 10.000.000 đồng.

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông V, buộc ông T phải đền bù giá trị phần đất được dành làm lối đi theo mức giá mới tại Biên bản định giá ngày 25/5/2021. Không buộc ông T chuyển tiền vào tài khoản của ông V tại Ngân hàng SH. Đồng thời cần buộc ông V, bà N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại các giấy chứng nhận.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông V xin rút yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn ông T phải bồi thường số tiền 10.000.000 đồng do đã làm ảnh hưởng đến công Việc, gây tổn thất về mặt kinh tế và danh dự của ông. Phía nguyên đơn đồng ý với việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Ông V vẫn phải chịu án phí sơ thẩm theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[2] Phía bị đơn xác định chấp nhận dành 13,5m<sup>2</sup> đất thuộc giấy chứng nhận của ông làm lối đi cho nguyên đơn, không còn kháng cáo về phần quyết định này của án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

Ông V chỉ kháng cáo yêu cầu xem xét lại số tiền đền bù khi mở lối đi, đề nghị được áp dụng giá đất theo Biên bản định giá mới ngày 25/5/2021. Đồng thời, ông V không đồng ý việc buộc ông T chuyển số tiền đền bù giá trị đất cho ông Vào tài khoản của Ngân hàng SH.

Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ông V có yêu cầu được định giá lại phần đất mà ông phải dành làm lối đi cho ông T. Lý do: việc định giá tại cấp sơ thẩm diễn ra vào ngày 19/12/2019, tính đến nay đã gần hai năm nên giá trị phần đất được xác định tại thời điểm đó đã không còn chính xác. Xét thấy yêu cầu này của ông V là có căn cứ nên Tòa án cấp phúc thẩm đã cho tiến hành định giá lại. Theo Biên bản định giá ngày 25/5/2021 thì giá đất là 30.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; như vậy phần đất 13,5m<sup>2</sup> hiện nay có giá trị là 405.000.000 đồng. So với Biên bản định giá ngày 19/12/2019 của cấp sơ thẩm thì giá trị phần đất đã tăng lên. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông V, buộc ông T phải đền bù cho ông V số tiền 405.000.000 đồng cho phần đất 13,5m<sup>2</sup> mà ông V đã dành làm lối đi cho ông T.

Hiện nay ông V đang thế chấp nhà đất tại Ngân hàng SH. Theo ý kiến của Ngân hàng thì trong trường hợp Tòa án chấp nhận chưa lối đi theo yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị số tiền đền bù phải được chuyển vào tài khoản của ông V mở tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay giữa Ngân hàng và ông V. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: hiện nay số nợ gốc của ông V theo Hợp đồng tín dụng còn khoảng gần hai trăm triệu

đồng; ông V vẫn thanh toán đủ và đúng hạn theo thỏa thuận. Hội đồng xét xử nhận thấy, Ngân hàng SH không có yêu cầu độc lập đối với Hợp đồng tín dụng cũng như với Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông V. Do đó việc cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T phải chuyển số tiền đền bù cho ông V vào tài khoản tại Ngân hàng Shinhan Việt Nam để đảm bảo thanh toán đối với Hợp đồng tín dụng là chưa chính xác. Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông V, sửa bản án sơ thẩm về phần quyết định này.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông V và bà T2, sửa một phần bản án sơ thẩm do có tình tiết mới theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Đối với các quyết định khác của án sơ thẩm, do các đương sự không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

[2] Về án phí: Ông T phải chịu 20.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông V, bà T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí đo vẽ và định giá do các đương sự tự nguyện chịu, Hội đồng xét xử không đề cập.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 299, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 254, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 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;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi năm 2014;

#### Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T:

- Buộc ông V tháo dỡ vách tôn rào và dành cho ông T một phần đất có diện tích 13,5m<sup>2</sup> làm lối đi ra đường MH 4, được đánh dấu tại vị trí số (11), (12) tại Bản đồ hiện trạng vị trí, xác định ranh số hợp đồng 104143/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 21/5/2020; phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL290975 do UBND huyện HM cấp ngày 14/8/2012 cho ông Nguyễn Văn Tước, bà T2, sau đó tặng cho ông V ngày 04/8/2014.

Hiện trạng trên đất ông V như sau: Hướng nhìn ra đường MH 4 bên trái giáp tường hộ lân cận chiều dài khoảng 9,27m; bên phải giáp sân bê-tông của nhà ông V chiều dài khoảng 9,87m; chiều ngang của lối đi khoảng 1,5m.

- Buộc bà N dành cho ông T một phần đất có diện tích 3,4m<sup>2</sup> làm lối đi ra đường MH 4, được đánh dấu tại vị trí số (7), (9) tại Bản đồ hiện trạng vị trí, xác định ranh số hợp đồng 104143/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 21/5/2020; phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN185606, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01023/CGCN do UBND huyện HM cấp ngày 03/9/2008 cho bà N.

Hiện trạng trên đất bà N như sau: Hướng nhìn ra đường MH 4 bên trái giáp tường hộ lân cận chiều dài khoảng 3m; bên phải giáp đất trống của bà N chiều dài khoảng 2,5m; chiều ngang của lối đi khoảng 1,5m.

- Ông V, bà N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cập nhật lại những thay đổi về diện tích trên các giấy chứng nhận.

2. Ông T phải đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho ông V là 405.000.000 đồng (Bốn trăm lẻ năm triệu 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông V về việc buộc ông T bồi thường số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) do đã làm ảnh hưởng đến công Việc, gây tổn thất về mặt kinh tế và danh dự của ông V.

#### 4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T phải nộp án phí là 20.200.000 đồng (Hai mươi triệu hai trăm ngàn đồng), sau khi khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp là 2.250.000 đồng (Hai triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0017780 ngày 16/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, ông T còn phải nộp 17.950.000 đồng (Mười bảy triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông V phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 500.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí do không được chấp nhận yêu cầu phản tố, tổng cộng là 800.000 đồng (Tám trăm ngàn đồng). Sau khi khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông V đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0003505 ngày 26/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, ông V còn phải nộp 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông V, bà T2 không phải nộp. Trả lại cho ông V số tiền tạm ứng phí mà ông V đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0076233 ngày 11/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân huyện HM;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Thị Kim Dung**