

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 481/2023/DSPT
Ngày: 04/12/2023
*V/v: Tranh chấp ranh giới giữa
Các bất động sản liền kề và
hợp đồng tín dụng.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Trang

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Ban – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố
Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Huỳnh Hồng
Phil - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 04 tháng 12 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 289/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm
2023 về “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề và hợp đồng tín
dụng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023
của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2023/QĐPT-DS
ngày 25 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1966. Địa chỉ: Khu V,
phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của bà Đ: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956.

Địa chỉ: 14/50, L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy
quyền ngày 11/11/2023). Có mặt

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khu V, phường T,
quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của bà L: Bà Nguyễn Thị Bích S, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số A, Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2020). Có mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Thành T1**, sinh 1962. Địa chỉ: Số A, đường B, ấp T, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

2. Ông **Lê Hoàng L1**, sinh 1973. Địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của ông L1: Bà **Nguyễn Thị Bích S**, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số A, Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2020). Có mặt

3. Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1949. Địa chỉ: số A, Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (Có đơn xét xử vắng mặt).

4. Bà **Lê Thị Thu H**, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số F, T, khu vực B, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (Có đơn xét xử vắng mặt).

5. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1964 và bà **Nguyễn Thị Bích S**, sinh năm 1963. Cùng địa chỉ: Số A, khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Có mặt

6. Ngân hàng thương mại cổ phần K1.

Địa chỉ: Số A Bà T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Hồ Hùng A** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Thanh T3** – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; ông **Huỳnh Công C** – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; Ông **Nguyễn Quốc K** – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. (Văn bản ủy quyền ngày 22/01/2021).

Địa chỉ liên hệ: Số D đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

Người làm chứng:

1. Ông **Đương Ngọc L2**, sinh năm 1950. Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

2. Ông **Huỳnh Phong L3**, sinh năm 1950. Địa chỉ: Khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Có mặt

3. Ông **Lê Phú T4**, sinh năm 1967. Địa chỉ: Khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Có mặt

Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/7/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/7/2022 và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ trình bày:

Về nguồn gốc đất: Cha của bà Đ là ông Nguyễn Hữu V lần đầu được Ủy ban nhân dân huyện Ô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00368 ngày 23/10/1995 với tổng diện tích là 4.540 m^2 trong đó gồm thửa 1812 LNK = 1.620 m^2 và thửa 1464 2L = 2.920 m^2

Tại Biên bản họp gia đình ngày 09/4/2001, của ông V (gồm vợ là bà M1, con P, con dâu H và con ruột Ngọc Đ) về việc chuyển quyền sử dụng đất diện tích 4.540 m^2 (thửa 1812 LNK = 1.620 m^2 và thửa 1464 2L = 2.920 m^2) cho bà Đ đứng tên có xác nhận của Ban nhân dân ấp và Ủy ban nhân dân thị trấn Ô. Đến ngày 16/4/2001, bà Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00368 tổng diện tích là 4.540 m^2 (chỉnh lý trang 04).

Ngày 16/12/2005, Ủy ban nhân dân quận Ô có thông báo 69 về việc bồi thường Lộ Thới A1 thu hồi một phần tại thửa 1464 với diện tích $326,9 \text{ m}^2$. Tiếp đến ngày 13/7/2010, cũng tại thửa 1464 Ủy ban nhân dân quận Ô tiếp tục thu hồi $887,3 \text{ m}^2$ để xây dựng nhà văn hóa phường T (có đo đạc thực tế). Ngày 17/8/2010, Ủy ban nhân dân quận Ô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00209 thửa 1464 (2L) có diện tích $1.757,8 \text{ m}^2$ cho bà Đ đứng tên (có đo đạc thực tế).

Tại thửa đất 1464 của bà Đ có giáp ranh liền kề với thửa đất 1961 do bà Nguyễn Thị Bích L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do nhà bà Đ ở nơi khác và bà buôn bán thường xuyên tại chợ Ô1, nên thửa đất 1464 bà Đ không thường xuyên canh tác sử dụng. Vì vậy bà Nguyễn Thị Bích L đã tự ý lấn chiếm xây vách (cao 0,5m) tại phần ranh mặt tiền sát đường T và tự ý cắm trụ đá, khi phát hiện sự việc bà Đ đã nhiều lần yêu cầu bà L nhổ các trụ đá trả lại đất đã lấn chiếm cho bà Đ sử dụng nhưng bà L vẫn không thực hiện.

Nay Bà Đ yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Bích L trả lại cho bà Đ diện tích đất đã lấn chiếm là $31,4 \text{ m}^2$ loại đất LUC, theo Bản trích đo địa chính ngày 01/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C và yêu cầu bà L nhổ các trụ đá, tháo dỡ những công trình đã xây dựng trên phần đất tranh chấp của bà

được quyền sử dụng. Phần đất bà Đ yêu cầu bà L trả lại thuộc một phần thửa 1464, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00209, do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 17/8/2010 cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L (có bà Nguyễn Thị Bích S đại diện) trình bày:

Giáp với thửa 1464 của bà Đ là thửa 1961 do bà L đứng tên quyền sử dụng đất. Thửa 1961 có nguồn gốc ban đầu là từ bà Trần Thị D và ông Nguyễn Văn M. Năm 2004, bà D lập Hợp đồng chuyển nhượng một phần đất tại thửa 1465, diện tích 352m^2 cho bà Nguyễn Thị Bích V1; ông M chuyển nhượng một phần diện tích 65m^2 tại thửa 1466 cho bà V1. Ngày 25/6/2004, bà V1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00590, thửa đất 1961 (hợp từ diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà D và ông M), diện tích 417m^2 . Năm 2008, nhà nước thu hồi một phần diện tích $121,6\text{m}^2$ tại thửa 1961 của bà V1, diện tích còn lại bà V1 được cấp là $295,4\text{m}^2$. Năm 2010, bà V1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết thửa 1961 diện tích $295,4\text{m}^2$ cho bà Nguyễn Thị Bích N, bà N tiếp tục chuyển nhượng hết thửa 1961 cho bà Nguyễn Thanh Thảo N1, sau đó bà N1 chuyển nhượng hết thửa 1961 lại cho bà L sử dụng từ năm 2010

Phần đất đang tranh chấp là con đường đi vô nên mộ, mọi người cùng đi chung từ xa xưa đến nay. Vào năm 2021 bà Nguyễn Thị Ngọc Đ tranh chấp yêu cầu bà trả lại 20m^2 đất đã được Tòa án thụ lý giải quyết. Hiện nay phần đất tranh chấp là của bà khi đo đạc có diện tích $31,4\text{m}^2$ nên bà L có yêu cầu phản tố yêu cầu được tiếp tục sử dụng ổn định diện tích $31,4\text{m}^2$ theo Bản trích đo địa chính.

Bà Nguyễn Thị Bích L phản tố yêu cầu tiếp tục sử dụng ổn định diện tích đất $31,4\text{m}^2$, diện tích trong hành lang lộ giới là $11,9\text{m}^2$ theo Bản trích đo địa chính ngày 01/11/2021 tại thửa 1961, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH00590 do bà Nguyễn Thị Bích L đứng tên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bích S thống nhất trình bày:

Khoảng 20 năm về trước ông, bà có mua đất của bà Trần Thị D (hiện bà D đã chết) diện tích khoảng 600m^2 , không nhớ giá bao nhiêu, sau đó ông, bà chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Bích V1 diện tích 65m^2 , sau đó bà V1 được cấp giấy rồi chuyển nhượng lại phần đất này cho Nguyễn Thị Bích N (con gái của ông

bà), N chuyển nhượng lại phần đất này cho Nguyễn Thanh Thảo N1, rồi N1 chuyển nhượng lại phần đất này cho Nguyễn Thị Bích L (em của ông bà). Việc sang bán chuyển nhượng đất từ khi ông bà mua đất đến khi chuyển nhượng lại cho bà L chỉ sang tên trên giấy tờ, không có đo đạc thực tế. Ông bà thống nhất với nội dung theo Công văn số 847/UBND ngày 25/4/2023 và hồ sơ trích lục do Ủy ban nhân dân quận Ô cung cấp.

Trước đây khi còn là chủ đất, không nhớ rõ năm nào, ông M có nhờ ông Dương Ngọc L2 kêu người đào đất, ông L2 có kêu ông 7 Á (Nguyễn Văn Á1) đến đào mương, đào mương ngang 1,5m chân bờ là 2m từ cọc trước 0,8m, trong ranh đất có 3 trụ đá cắm trước đây thì ông 7 Ánh đào theo ranh trụ đá cắm sẵn. Do quá trình sử dụng lâu nên không còn 2 trụ phía trước và ở giữa đất, chỉ còn trụ ranh ở cuối đất. Khi Tòa án tiến hành thẩm định phần đất tranh chấp thì gia đình ông bà có chỉ ranh phía trước và ở giữa đất, còn trụ ranh ở cuối đất thì vẫn giữ nguyên từ khi mua đất cho đến nay. Ông bà không có yêu cầu, cũng như ý kiến gì trong vụ án này.

Theo đơn khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đề ngày 22/01/2021 và quá trình giải quyết, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K1 (có ông Lê Thanh T3 là đại diện theo ủy quyền) thể hiện:

Ngày 30/12/2015, Ngân hàng thương mại cổ phần K1 (T5) có ký với ông Lê Hoàng L1 và bà Nguyễn Thị Bích L hợp đồng tín dụng số CTO20151229/HĐTD, cùng khế ước nhận nợ số CTO2015122901 ngày 31/12/2015, cho vay số tiền 250.000.000 đồng; thời hạn vay: 120 tháng; mục đích vay: cho vay mua bất động sản; lãi suất: linh hoạt (thả nổi) (gọi tắt là Hợp đồng tín dụng).

Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1961, tờ bản đồ số 1, diện tích 295,4 m², tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 878576, số vào sổ cấp GCN: CH00590, do UBND quận Ô cấp ngày 14/12/2011 cho bà Nguyễn Thanh Thảo N1, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích L ngày 18/12/2015.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông L1 và bà L đang bị khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ nên đã vi phạm Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số CTO20151229/HĐTD ngày 30/12/2015. Dư nợ tạm tính đến ngày 20/6/2023 của ông L1 và bà L như sau: Nợ

gốc: 64.613.000 đồng; Nợ lãi: 474.546 đồng; Tổng nợ: 65.087.546 đồng.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần K1 (T5) yêu cầu buộc ông Lê Hoàng L1 và bà Nguyễn Thị Bích L thanh toán cho Ngân hàng số tiền: 65.087.546 đồng và nợ lãi, lãi phát sinh từ ngày 21/6/2023 cho đến khi thanh toán hết nợ cùng các chi phí tổ tụng phát sinh.

Trong trường hợp ông L1 và bà L không thanh toán dứt nợ thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ và các chi phí liên quan.

Quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T1 trình bày:

Ông Nguyễn Thành T1 là chồng của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông thống nhất với phần trình bày của vợ ông là buộc bà Nguyễn Thị Bích L phải trả lại cho bà diện tích đất 31,4m² (đất 2L) – thửa 1464, tờ bản đồ số 01, theo Bản trích đo địa chính ngày 01/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C và yêu cầu bà L dỡ các trụ đá, tháo dỡ những gì đã xây dựng trên phần đất của bà được quyền sử dụng. Yêu cầu ổn định toàn bộ diện tích đất thực tế đang sử dụng theo Bản trích đo địa chính ngày 01/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C. Đối với yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần K1, ông không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng L1 (có bà Nguyễn Thị Bích S đại diện ủy quyền) trình bày:

Ông Lê Hoàng L1 thống nhất ý kiến của vợ là bà Nguyễn Thị Bích L. Ông L1 và bà L vẫn thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần K1 hàng tháng nên việc Ngân hàng yêu cầu trả nợ thì ông L1 và bà L không có ý kiến.

Tại Bản tự khai đề ngày 15/11/2021, 02/3/2023 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Phần đất của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ là đất hương hỏa do cha bà là ông Nguyễn Hữu D1 để lại cho con cháu. Phần đất trên bị Nhà nước lấy làm Nhà Văn hóa, còn lại hơn bốn mét giáp lộ giới là phần đất ruộng kế bên là phần đất của ông Mười N2 và là phần đất nghĩa địa mồ côi ông bà, chôn những người không có đất tước vô thân, không có đường nào ra mộ, đó là phần đất bà biết từ trước tới giờ. Việc tranh chấp đất giữa bà Đ và bà L thì Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử tại Tòa án.

Tại Bản tự khai đề ngày 15/11/2021, 27/3/2023 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H trình bày:

Phần đất của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ là đất hương hỏa do ông ngoại bà là ông Nguyễn Hữu D1 để lại, phần đất đó là đất ruộng nên bà không thấy có đường đi vào phần ruộng. Việc tranh chấp đất giữa bà Đ và bà L thì Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, cũng như xét xử.

Người làm chứng ông Huỳnh Phong L3, Lê Phú T4 trình bày:

Ông L3, ông T4 có nhiều người thân được chôn cất phía sau đất tranh chấp. Đối với phần đất hiện bà Đ và bà L đang tranh chấp thì có một lối đi để vào khu mộ đã hiện hữu từ xa xưa. Lối đi này cặp vách nhà của bà L đang ở. Đối với ý kiến về phần đất tranh chấp thì từ trước đến nay hai ông được biết đây là đất của ông M, hiện bà L đứng tên quyền sử dụng đất. Lối đi hiện tại là một bờ đất cũng là bờ ranh giáp với phần đất ruộng của bà Đ.

Vụ việc được hòa giải nhiều lần nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên như sau:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề) với bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các bất động sản liền kề) với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ.

Ôn định phần đất diện tích 31,4m² tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 77/TTKTTNMT ngày 01/11/2021 cho bà Nguyễn Thị Bích L được toàn quyền sử dụng. Trong đó có diện tích trong HLLG là 103,8m².

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh diện tích sử dụng. Đối với diện tích chênh lệch thừa, đương sự có nghĩa vụ thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo thực trạng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K1.

Buộc bà Nguyễn Thị Bích L và ông Lê Hoàng L1 trả cho Ngân hàng TMCP K1 số tiền 65.087.546 đồng (Sáu mươi lăm triệu không trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm bốn mươi sáu đồng). Trong đó: Nợ gốc: 64.613.000 đồng; Nợ lãi: 474.546 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/6/2023), bà L và ông L1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp bà L và ông L1 không trả được nợ, Ngân hàng TMCP K1 được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số CTO20151230/HĐTC ngày 30/12/2015 đối với: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BE 878576, số vào sổ cấp GCN: CH00590 do UBND quận Ô cấp ngày 14/12/2011 chỉnh lý ngày 18/12/2015, thửa đất 1961, tờ bản đồ số 01, loại đất: đất trồng cây lâu năm, diện tích 295,4m², do bà Nguyễn Thị Bích L đứng tên. Đất tọa lạc: Khu vực H, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp tài sản thế chấp không đủ tất toán nợ vay thì bà L và ông L1 có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng TMCP K1 để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 28 tháng 6 năm 2023, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đã tuyên ngày 22/06/2023, do bản án đã tuyên làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đ: vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa án thành phố Cần Thơ xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị Bích L trả lại cho bà Đ diện tích đất đã lấn chiếm là 31,4m² loại đất LUC và di dời các trụ đá, kiến trúc trên phần đất tranh chấp. Phần đất bà Đ yêu cầu bà L trả lại thuộc một phần thửa 1464, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00209, do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 17/8/2010 cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ.

Đối với yêu cầu phản tố của bà L thì bà Đ không đồng ý vì phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng đất của bà Đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00590 tại thửa 1961 có diện tích 295,4m², nhưng khi đo đạc thực tế diện tích là 299m², tức thừa 3,6m² nhưng vẫn chưa cộng 31,4m² đất đang tranh chấp. Thêm vào đó quyền sử dụng đất số CH00590 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP K1, trong trường hợp Ngân hàng phát mãi tài sản thì Ngân hàng chỉ có quyền phát mãi đúng diện tích mà bà L, ông L1 thế chấp cho Ngân hàng là 295,4m². Do đó thể hiện phần đất tranh chấp 31,4m² không phải thuộc quyền sử dụng đất của bà L, nên yêu cầu phản tố của bà L là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K1 buộc ông Lê Hoàng L1 và bà Nguyễn Thị Bích L thanh toán cho Ngân hàng số tiền: 65.087.546 đồng và nợ lãi phát sinh, do không có liên quan đến bà Đ nên bà Đ không có ý kiến gì.

Tuy nhiên tại phiên tòa, ông T thống nhất để phần đất tranh chấp có diện tích 31,4m² làm lối đi chung để người dân đi ra khu mộ phía sau, bà L phải có nghĩa vụ nhỏ các trụ đá đã cắm, hoặc có kiến trúc trên đất tranh chấp phải tự tháo dỡ, di dời. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận nội dung thỏa thuận của đương sự.

- *Bà S đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà L:* Bà L có yêu cầu phản tố công nhận phần đất 31,4m² là của bà, mục đích là cũng làm lối đi cho người dân địa phương ra khu mộ, vì vậy khi xây dựng nhà, bà L không cắt nhà hết chiều ngang đất mà vẫn chừa một phần đất cặp vách nhà làm đường đi. Nay bà cũng thống nhất với nguyên đơn để phần đất tranh chấp 31,4m² làm lối đi chung để những người dân có lối đi ra khu mộ phía sau viếng người thân của họ đã chết, lối đi đã có từ rất lâu nên việc công nhận là cần thiết.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bích S:* thống nhất công nhận phần đất 31,4m² là lối đi chung vì lối đi này đã có từ lâu nhưng chưa được nhà nước công nhận.

- *Người làm chứng ông L3, ông T4:* Nếu phần đất tranh chấp được công nhận lối đi chung thì các ông và những người dân có người thân chôn cất ở phía sau đất sẽ cùng đóng góp làm đường đi bê tông để vào khu mộ sạch sẽ dễ dàng hơn.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

- Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét

xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng.

Đơn kháng cáo và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

- Về nội dung: Bà Đ kháng cáo xem xét toàn bộ kháng cáo bản án sơ thẩm. Tuy nhiên tại phiên tòa, ông T người đại diện ủy quyền của nguyên đơn và bà S người đại diện ủy quyền của bị đơn thống nhất công nhận phần đất đang tranh chấp có diện tích 31,4m² là lối đi chung. Xét thấy việc thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

Đề nghị: áp dụng khoản 2 Điều 318 Bộ luật Tố tụng dân sự: sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận phần đất tại vị trí A, có diện tích 31,4m² là lối đi chung (theo Bản trích đo địa chính số 77/TTKTTNMT ngày 01/11/2021), bà L có nghĩa vụ tháo dỡ các trụ ranh trên đất tranh chấp và kiến trúc khác (nếu có). Những phần của bản án sơ thẩm do các đương sự không kháng cáo, đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng khác.

[1] **Về quan hệ pháp luật:** Nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc Đ khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích L trả lại phần đất lấn chiếm tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ, bị đơn Nguyễn Thị Bích L có yêu cầu phản tố công nhận phần đất đang tranh chấp, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K1 yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích L, ông Lê Hoàng L1 trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề và hợp đồng tín dụng*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ô Môn theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung 2018) như án sơ thẩm xác định là phù hợp.

[2] **Về thủ tục tố tụng:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thành T1, Nguyễn Thị T2, Lê Thị Thu H, Ngân hàng TMCP K1, người làm chứng Dương Ngọc L2 vắng mặt tại phiên tòa thuộc các trường hợp đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án áp dụng khoản 2 Điều 227 và khoản 1,

khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc Đ có đơn kháng cáo trong hạn luật định và có đóng tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức.

[4] Về nội dung: Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan và toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật. Xét kháng cáo của nguyên đơn là xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm vì bản án đã tuyên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, do đó khi xem xét đơn kháng cáo. Hội đồng xét xử, thấy cần thiết phải xem xét lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, ông T người đại diện ủy quyền của nguyên đơn và bà S người đại diện ủy quyền của bị đơn đã thống nhất không còn tranh chấp và cùng đề nghị công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 31,4m² là lối đi chung. Xét thấy việc thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, công nhận phần đất tại vị trí A diện tích 31,4m², loại đất LUC là lối đi chung (theo Bản trích đo địa chính ngày 01/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố C). Phần đất tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Bà L có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ các trụ ranh đã cắm và kiến trúc khác (nếu có) trên phần đất tranh chấp.

Đối với các thửa đất 1464; 1961 có diện tích qua đo đạc thực tế chênh lệch thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các đương sự được cấp (thửa 1464 chênh lệch thừa 704,9 m²; thửa 1961 chênh lệch thừa 3,6m²). Nhưng phần đất chênh lệch thừa vẫn nằm trong mốc và chỉ giới giao đất, nên các đương sự tự liên hệ cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo điểm c khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018).

Riêng đối với phần đất tại vị trí B bà Lê Thị Thu H đang sử dụng và vị trí C bà Nguyễn Thị T2 đang sử dụng nằm trong thửa 1464 do bà Nguyễn Thị Ngọc Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà H và bà T2 không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Do nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện và bị đơn có yêu cầu phản tố đối với phần đất tranh chấp nhưng các đương sự đã thỏa thuận được phần đất tranh chấp là lối đi chung nên Hội đồng xét xử sẽ sửa một phần bản án sơ thẩm. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Về án phí dân sự sơ thẩm: do nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc tranh chấp, nên cần sửa án phí nguyên đơn, bị đơn phải chịu.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: nguyên đơn tự nguyện chịu 6.866.000 đồng (Sáu triệu tám trăm sáu mươi sáu ngàn đồng), đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 300; khoản 1, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 254 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013 (sửa đổi, bổ sung 2018);

Điều 91, Điều 94 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc Đ. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Công nhận phần đất có diện tích 31,4m², loại đất LUC tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 77/TTKTTNMT ngày 01/11/2021 là lối đi chung. Trong đó có diện tích trong HLLG là 11,9m².

Bị đơn Nguyễn Thị Bích L có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ các trụ ranh và kiến trúc khác (nếu có) trên lối đi chung.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 77/TTKTTNMT ngày 01/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C)

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K1.

Buộc bà Nguyễn Thị Bích L và ông Lê Hoàng L1 trả cho Ngân hàng TMCP K1 số tiền 65.087.546 đồng (Sáu mươi lăm triệu không trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm bốn mươi sáu đồng). Trong đó: Nợ gốc: 64.613.000 đồng; Nợ lãi: 474.546 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/6/2023), bà L và ông L1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp bà L và ông L1 không trả được nợ, Ngân hàng TMCP K1 được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số CTO20151230/HĐTC ngày 30/12/2015 đối với: quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BE 878576, số vào sổ cấp GCN: CH00590 do UBND quận Ô cấp ngày 14/12/2011 chỉnh lý ngày 18/12/2015, thửa đất 1961, tờ bản đồ số 01, loại đất: đất trồng cây lâu năm, diện tích 295,4m², do bà Nguyễn Thị Bích L đứng tên. Đất tọa lạc: Khu vực H, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp tài sản thế chấp không đủ tất toán nợ vay thì bà L và ông L1 có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng TMCP K1 để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán.

3. Về án phí:

Nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc Đ phải nộp số tiền 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 011244 ngày 07/10/2020 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003510 ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

Nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc Đ được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003682 ngày 29/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

Bị đơn Nguyễn Thị Bích L phải nộp số tiền 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003836 ngày 14/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng L1 phải nộp số tiền 3.254.377 đồng (Ba triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn ba trăm bảy mươi bảy đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K1 được nhận lại số tiền 3.140.000 đồng (Ba triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 011549 ngày 10/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

4. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Nguyên đơn tự nguyện chịu 6.866.000 đồng (Sáu triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng), đã nộp xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. (Ngày 04/12/2023).

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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân Q. Ô Môn;
- Chi Cục THADS Q. Ô Môn;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Lê Thị Minh Trang