TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 96/2020/DS-PT
Ngày 28-5-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi và tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Anh

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi và tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đào Thị N, sinh năm 1941; thường trú: Số A, tổ S, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1993; địa chỉ: Số A, Huỳnh Văn L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 20/12/2019).

- *Bị đơn:*

1. Bà Đào Thị Ú; sinh năm 1947; thường trú: Số A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Đào Thị H, sinh năm 1976; thường trú: Số A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Đào Thị Ú, bà Đào Thị H: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ: Nhà số A, Man T, khu phố A, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2020).

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

1. Bà Võ Thị Kim H, sinh năm 1957; thường trú: Số A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

2. Đào Thị M, sinh năm 1968; thường trú: Số A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

3. Bà Hồ Thị Phương U, sinh năm 1981; thường trú: Số A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Lý Thị Hoàng Uyên N, sinh năm 1985; thường trú: Số A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Lê Thành D, sinh năm 1987; thường trú: Số A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Lê Đại L, sinh năm 1989; thường trú: Số A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

7. Anh Lê Hoàng A, sinh năm 1995; thường trú: Số A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

8. Anh Lê Hoàng Đ, sinh năm 2000; thường trú: Số A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Trần Thị N, sinh năm 1969; thường trú: Ấp V, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

10. Ngân hàng T; địa chỉ: Số A, đường Nguyễn Thị Minh K, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ: A, đường Nguyễn Thị Minh K, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2019).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Hồ Thị C, sinh năm 1950; thường trú: Số A, khu A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Đỗ Thị S, sinh năm 1942; thường trú: Số A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Ử, sinh năm 1937; thường trú: Số A, tổ A, khu A, ấp B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Đào Văn L, sinh năm 1935; thường trú: Số A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Đào Văn K, sinh năm 1931; thường trú: Số Q, K, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Đào Thị G, sinh năm 1957; thường trú: Ấp A, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

7. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1958; thường trú: Số A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Nguyễn Đức S, sinh năm 1958; thường trú: Số A, đường L, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đào Thị N và bị đơn bà Đào Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Đào Thị N trình bày:* Bà Đào Thị N là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa đất 327, tọa lạc số A, tổ A, khu phố C, phường B, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc của phần đất do cha là ông Đào Văn N và mẹ là bà Phạm Thị T tặng cho với diện tổng diện tích 463m^2. Sau khi nhận tặng cho đất, bà N sử dụng ổn định cho đến nay. Liền kề với đất của bà N là đất của ông N, bà T nên bà N cùng sử dụng đất của ông N, bà T làm lối đi chung để đi ra trước đường công cộng. Năm 1998, bà Đào Thị H (cháu ruột kêu bà N bằng dì) đã chủ động thay bà N liên hệ với cơ quan Nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông N, bà T cho. Do bà N không biết chữ nên bà N chỉ ký tên vào các giấy tờ mà bà H đưa. Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H cũng cất giữ luôn bản chính mà không đưa lại cho bà N. Đến năm 2016, bà Đào Thị Ú, bà Đào Thị H đột ngột chắn lối đi không cho bà N sử dụng. Khi bà N khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường B thì bà H, bà Ú đưa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho rằng phần đất là lối đi chung từ xưa mà bà N sử dụng giờ nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ú. Cùng thời điểm này, bà H mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

Nay bà N khởi kiện bà Ú và bà H yêu cầu trả cho bà 150m^2 mà bà Ú, bà H đã lấn chiếm và mở lối đi có diện tích 90m^2. Quá trình tố tụng, bà N có thay đổi lời khai cho rằng nguồn gốc đất của bà là do nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Kim H từ năm 1992. Ngày 29/11/2018, bà N có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Đối với diện tích đất mà bà Ú và bà Đào Thị H lấn chiếm chỉ còn lại 134,7m^2 và phần đất lối đi bà N chỉ yêu cầu bà Ú mở cho bà lối đi có diện tích 98,7m^2. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định cụ thể phần đất bà Ú lấn chiếm có diện tích 45,4m^2 và phần đất bà H lấn chiếm có diện tích 89,3m^2.

Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp bao gồm: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đào Thị N, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Võ Thị Kim Hg, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đào Thị Ú,*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đào Thị H và 01 Đơn chuyển nhượng đất viết tay đề ngày 09/7/1992.

- *Bị đơn bà Đào Thị Ú trình bày*: Bà Đào Thị N là chị ruột của bà Đào Thị Ú, bà Ú là mẹ ruột của bà Đào Thị H. Năm 2006, bà Ú tặng cho bà H một phần đất thuộc 02 thửa 328, 329 với tổng diện tích 498,4m^2 và tách thành thửa đất mới 1957. Thời điểm làm thủ tục tách thửa đất cho bà H, bà N có ký vào biên bản đo đạc. Nhưng diện tích đất của bà N cũng có phần tiếp giáp với đường công cộng nhưng bà N không sử dụng lối này mà rào chắn lại. Do thấy hoàn cảnh bà N neo đơn, đất bà N giáp với đất bà Ú và bà H có cổng rào kiên cố nên bà Ú để cho bà N đi tắt qua đất của bà Ú để đi ra đường lớn cho thuận tiện. Bà N cho rằng bà Ú lấn chiếm của bà diện tích 45,4m^2 là không có căn cứ. Nay bà N yêu cầu bà Ú phải mở lối đi với diện tích 98,7m^2 là không phù hợp, vì việc bà N sử dụng đất bà Ú làm lối đi ra đường công cộng không phải là lối đi duy nhất. Bà Ú không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Chứng cứ mà bị đơn bà Ú cung cấp gồm: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đào Thị Ú*.

- *Bị đơn bà Đào Thị H trình bày*: Đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Đào Thị N: Thống nhất với phần trình bày của bà Ú về nguồn gốc đất của bà H là được bà Ú tặng cho từ năm 2006. Bà N cho rằng trước đây khi bà N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H làm thay, vì bà N không biết chữ nên chỉ ký vào giấy tờ mà bà H đưa cho bà N mà không đọc lại là không có cơ sở. Việc bà N khởi kiện cho rằng bà H và bà Ú lấn chiếm của bà phần đất có diện tích 134,7m^2 là do quá trình đăng ký đất bà Ú, chỉ sai ranh đất. Thực tế, đất của bà N giáp với đất của bà Ú từ xưa không có ranh mốc cụ thể. Đến thời điểm bà Ú tách thửa cho bà H cũng như thời điểm hiện nay các bên đều không có ranh giới hay mốc giới rõ ràng. Bà N cũng đã ký tên vào biên bản đo đạc khi bà Ú làm thủ tục tách thửa đất cho bà H là sự tự nguyện của bà N, không bị ai ép buộc. Bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi đất của bà N.

- Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng T (gọi tắt là Ngân hàng), bà H thừa nhận có vay của Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10016/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10017/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017 với tổng số tiền vay 1.100.000.000 đồng. Mục đích vay tiền để tiêu dùng và sửa chữa nhà, thời hạn vay 05 năm với hai mức lãi suất là 10,5%/năm và 13.0%/năm. Để đảm bảo cho hai khoản vay bà H đã thế chấp phần đất có diện tích 498,4m^2 thuộc thửa 1957, tờ bản đồ 1BA-1, tọa lạc khu phố C, phường B, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 207301, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H06005 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/12/2006 cho bà. Phần đất này cũng chính là phần đất bà N đang tranh chấp. Số tiền nợ gốc và lãi còn lại bà H phải tiếp tục trả cho Ngân hàng đối với cả hai hợp đồng là

899.858.220 đồng tính đến ngày 10/9/2019. Nay Ngân hàng có yêu cầu thu hồi hai khoản nợ trước hạn do phần đất mà bà H thế chấp có phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên, trong quá trình bà H vay tiền của Ngân hàng, bà H luôn thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn. Bà H không có lỗi trong việc bị bà N khởi kiện. Hiện tại, bà H không thể thu xếp để thanh toán nợ một lần theo yêu cầu của Ngân hàng nên không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Chứng cứ bị đơn bà Đào Thị H cung cấp gồm: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đào Thị H*.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim H trình bày*: Ngày 09/7/1992, bà H có bán cho bà Đào Thị N một phần đất ngang 4m; tính từ ranh đất giáp đất ông Đào Văn N, dài không rõ bao nhiêu mét. Khi bán bà H có chỉ ranh nhưng không đo đạc thực tế. Ngày 15/5/2001, bà H tiếp tục bán cho bà N một phần đất ngang 5m, dài 30m. Phần đất này liền kề với phần đất đã bán trước đó cho bà N cũng không đo đạc thực tế. Ngày 06/8/2004, bà H tiếp tục bán cho bà N diện tích đất 58m^2 và diện tích đất 208m^2 nhưng không biết vị trí nào. Tất cả các lần bán đất đều viết chung một giấy học trò có nội dung là "Đơn chuyển nhượng đất" ngày 09/7/1992. Tổng số đất bà H bán cho bà N sau này bà N đứng tên một phần, bà Đào Thị M con bà N đứng tên một phần còn cụ thể phần nào thì bà H không xác định được. Hiện nay, khi kiểm tra lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H thì ranh đất theo giấy chứng nhận khác với ranh đất thực tế giữa đất bà H và đất ông N. Nguyên nhân có thể do thời điểm trước đây ranh giới đất là hàng rào cây xương rồng, lâu năm xương rồng mọc nhảy ra nên máy bay chụp hình ranh đất không chính xác, dẫn đến đất của bà H lại cấp vào sổ cho bà Đào Thị Ú. Khi bà Nlàm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đều do bà Đào Thị H con bà Ú làm thay. Thời điểm làm giấy chứng nhận có đo đạc thực tế, nhưng bà H không chứng kiến mà chỉ ký biên bản đo đạc tại Ủy ban nhân dân xã B. Hiện nay, nếu bà Ú và bà H không trả đất cho bà N thì bà H sẽ có trách nhiệm đòi đất lại để trả cho bà N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị M trình bày:* Phần đất của bà M đang quản lý, sử dụng giáp ranh với đất của bà Đào Thị N. Phần đất này có nguồn gốc do bà N mua của bà H nhưng mua năm nào bà M không rõ. Bà M chỉ biết phần đất của bà nằm trong mấy phần đất mà bà N mua theo giấy tay với bà H, nhưng không biết chính xác là phần nào. Sau này đến ngày 12/6/2008, bà M mới ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà H. Phần đất của bà M ở hướng đông giáp đất của bà N và cũng không có lối đi ra đường công cộng phải đi ngang qua đất của bà Ú. Quá trình tố tụng, bà M không có yêu cầu độc lập để bà Ú mở lối đi cho bà M. Tuy nhiên tại phiên tòa, bà M có yêu cầu bà Ú phải mở lối đi cho bà M sử dụng. Phần đất bà M yêu cầu mở lối đi về vị trí và diện tích cũng chính là phần đất bà Năm yêu cầu bà Ú mở lối đi trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Phương U, ông Lê Thành D, ông Lê Đại L và bà Lý Thị Hoàng Uyên N trình bày:* Những người

liên quan đều là con của bà Võ Thị Kim H nên có cùng ý kiến với bà H, không bổ sung hay trình bày thêm vấn đề nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng A, ông Lê Hoàng Đ trình bày:* Những người liên quan đều là con của bà Đào Thị M nên có cùng ý kiến với bà M, không bổ sung hay trình bày thêm vấn đề nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày:* Ngày 20/8/2018, bà N có cho bà Đào Ú vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, vay không có thời hạn nhưng khi nào bà N cần tiền sẽ thông báo cho bà Ú biết trước một tháng. Để làm tin, bà Ú đưa cho bà N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M253008 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Ú ngày 25/9/1998. Khi nào bà Ú trả hết nợ cho bà N thì bà N sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ú. Hiện tại, bà N không có yêu cầu độc lập yêu cầu bà Ú phải trả lại số tiền mà bà Ú đã vay. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Năm với bà Ú thì bà N không có ý kiến gì.

- *Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 05 tháng 4 năm 2019 và lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:* Ngân hàng và bà Đào Thị Hiền có ký Hợp đồng tín dụng số 10016/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017 với số tiền cho vay là 900.000.000 đồng, mức lãi suất 10,5%/năm, mục đích vay để sửa chữa nhà và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10017/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017 với số tiền cho vay là 200.000.000 đồng, mức lãi suất 13%/năm, mục đích vay để tiêu dùng. Thời hạn vay đối với cả hai hợp đồng là 05 năm tính từ ngày 14/7/2017 đến ngày 13/7/2022. Để đảm bảo cho hai khoản vay trên, bà Hiền có thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 498,4m^2 thuộc thửa 1957, tờ bản đồ 1BA-1, tọa lạc khu phố C, phường B, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 207301, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 06005 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/12/2006 cho bà H.

Quá trình bà H vay tiền của Ngân hàng mặc dù bà H không vi phạm nghĩa vụ thanh toán, luôn trả nợ đúng hạn nhưng theo thỏa thuận tại hai hợp đồng vay đều có nội dung *"Bên vay hoặc bên bảo đảm có liên quan đến các vụ kiện mà theo nhận định của HDBank là có ảnh hưởng đến phần lớn tài sản của bên vay, tài sản bảo đảm của bên bảo đảm"* sẽ ngừng giải ngân hoặc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ. Từ những thỏa thuận đã giao kết trên, phía Ngân hàng đề nghị bà H phải trả toàn bộ khoản nợ đã vay đối với cả hai hợp đồng tín dụng gồm nợ gốc 892.500.000 đồng và nợ lãi 7.358.220 đồng tạm tính đến ngày 10/9/2019. Tổng số tiền Ngân hàng yêu cầu bà H phải thanh toán là 899.858.220 đồng. Trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N đối với bà H thì Ngân hàng không có ý kiến.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng cung cấp: *Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10016/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10017/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8856/17/HĐBĐ-135 ngày 11/7/2017; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 10016/17 ngày 13/7/2017 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 10017/17 ngày 13/7/2017*.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Đức S trình bày*: Khoảng năm 1996 – 1997, bà Đào Thị N có liên hệ nhờ ông S khoan cho bà một giếng nước. Thời điểm ông S khoan giếng trong khu đất có hai căn nhà, giữa hai căn nhà không có ranh rào. Bà N là người hướng dẫn, chỉ địa điểm và thanh toán tiền công. Vị trí giếng nước nằm phía trước nhà bà N, gần đó là 01 bàn thờ ông thiên. Quá trình làm giếng không có ai ngăn cản, phản đối. Ông S chỉ là người bà N thuê làm giếng nước, việc các bên tranh chấp đất đai như thế nào ông S không được rõ.

- *Người làm chứng ông Trần Văn Đ trình bày:* Ông Đ là hàng xóm của bà Đào Thị N, bà Đào Thị Ú. Khoảng năm 1992 -1993, bà N có nhờ ông Đ đến xây chuồng heo và một phần tường rào. Lúc này, bà N sinh sống cùng ông Nn tại căn nhà cũ phía trước. Khi xây chuồng heo, bà N là người trả tiền công, chỉ dẫn vị trí đất xây dựng. Bà N xây chuồng heo trên phần đất bà N mua của bà Võ Thị Kim H, lúc đó không có ai cản trở hay không đồng ý. Thời điểm này đất của bà N là đất trống không có ranh rào tứ phía. Nhiều năm sau, ông Đ có đến xây thêm 04 chuồng heo nữa nhưng không nhớ rõ năm nào.

- *Người làm chứng bà Đào Thị G trình bày:* Bà G là em ruột của bà Đào Thị N, bà Đào Thị Ú. Phần đất bà N đang tranh chấp có nguồn gốc do bà N mua từ bà Võ Thị Kim H. Phần đất bà N mua nằm liền kề với phần đất của cha mẹ của bà G là ông Đào Văn N, bà Phạm Thị T. Ranh đất giữa đất bà H với đất ông N, bà T là hàng cây xương rồng. Năm 1992, khi bà N mua đất của bà H đã phá hàng cây xương rồng để xây nhà. Năm 2016, khi ông Đào Văn K khởi kiện bà Ú tranh chấp tài sản chung, bà G chỉ căn cứ vào hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ú và bà Đào Thị H nên mới xác định phần đất ông N, bà T để lại là 853m^2. Khi đo đạc thực tế lại, căn cứ vào ranh mốc của bụi tầm vông bên phải phía sau kéo thẳng giáp điểm cuối của tường nhà bà Hồ Thị C thì diện tích đất ông N, bà T để lại chỉ có 716,9m^2. Bà G nghe bà N kể lại vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N thì bà H là người làm thay. Yêu cầu khởi kiện của bà N về việc mở lối đi và tranh chấp ranh đất là có căn cứ, đề nghị Tòa án chấp nhận.

- *Người làm chứng ông Đào Văn K trình bày:* Ông K là con ruột của ông Đào Văn N, bà Phạm Thị T. Ông K không nắm rõ phần đất của ông N, bà T có diện tích bao nhiêu. Khi ông tranh chấp tài sản chung với bà Đào Thị Ú thì biết được diện tích đất ông N, bà T để lại có diện tích 716,9m^2, vì chiều dài đất ông N, bà T bằng chiều dài đất bà Hồ Thị C. Ranh đất của ông N, bà T là hàng rào cây xương rồng nhưng đã bị chặt bỏ, chỉ còn lại vài cây phía nhà bà C. Hiện tại

tuổi của ông K đã cao nên chỉ dựa vào trí nhớ của mình để trình bày sự việc chứ không có chứng cứ nào khác. Ông K không đồng ý việc bà Ú, bà H được cấp giấy chứng nhận đối với hai phần đất mà bà N đang tranh chấp.

- *Người làm chứng ông Đào Văn L trình bày:* Ông là con của ông N, bà T. Ông N, bà T có để lại một phần đất nhưng không rõ diện tích bao nhiêu. Khi ông K khởi kiện bà Ú, ông L căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ú được cấp nên xác định diện tích đất ông N, bà T để lại là 853m^2. Sau đó, đo đạc lại mới biết diện tích đất của ông N, bà T chỉ có 716,9m^2. Ranh đất của ông N, bà T bốn phía đều là cây xương rồng, phía trước có chừa ra một phần nhỏ làm lối đi. Căn nhà của ông N, bà T cách hàng cây xương rồng khoảng 5-6m. Sau này, ông Đào Văn C đã tháo bỏ nhà cũ để xây nhà mới mà bà Ú đang ở hiện tại. Hàng cây xương rồng cao quá đầu người, rộng khoảng một dang tay. Ranh đất giữa đất ông N, bà T với đất bà ba Q, mẹ bà Võ Thị Kim H cũng là hàng cây xương rồng thẳng bên góc hướng đông là bụi tầm vông kéo dào giáp cuối đất bà C. Sau này, khi bà N mua đất về đã chặt bỏ cây xương rồng để đi ra đường công cộng. Từ khi bà N mua đất của bà H thì sử dụng đất của ông N, bà T để đi ra đường công cộng. Khi bà Ú sử dụng đất của ông N, bà T thì bà Ú không khai phá thêm phần đất nào khác. Ông L nghe bà N kể lại hiện tại bà Ú, bà H lấy luôn phần đất trước đây bà N mua của bà H, việc này ông L cũng chỉ nghe nói chứ chưa đến đất xem thực tế.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị Ử trình bày:* Bà Ử tên thật là Đào Thị C, là con của ông N, bà T. Từ xưa ông N, bà T sống cùng bà N. Khoảng thời gian sau này khi ông N gần chết thì bà Ú về ở cùng để nuôi dưỡng, chăm sóc. Ông N, bà T có một phần đất nhưng bà Ử không biết rõ diện tích bao nhiêu. Ranh đất giữa đất ông N, bà T với đất bà Ba Q (mẹ bà Võ Thị Kim H) là hàng rào cây xương rồng. Một đầu ranh đất có bụi tầm vông kéo dài giáp cuối đất bà B. Phần đất của bà B sau này bán cho bà N. Khi bà N cất nhà đã chặt bỏ hàng cây xương rồng. Đất ông N ngày xưa ở hướng đông có bụi tầm vông, gốc ổi, cây gòn. Kế tiếp ranh đất là chuồng bò mà hiện tại là nhà bếp của bà Đào Thị H. Những cột mốc làm ranh đất thì hiện nay chỉ còn lại bụi tầm vông. Về lối đi, từ xưa bà N đã sử dụng chung với đất ông N, nay bà Ú không cho đi nữa là không đúng.

- *Người làm chứng bà Đỗ Thị S trình bày:* Bà S là hàng xóm của bà Đào Thị N và bà Đào Thị Ú. Bà S sinh sống tại khu vực C, B từ năm 1956. Bà làm nghề buôn bán nên hàng ngày thường xuyên đi bộ ngang qua nhà bà Đào Thị N. Phía trước nhà bà N là nhà ông Đào Văn N, việc gia đình ông N sử dụng đất như thế nào bà S không rõ. Từ xưa khu đất này là đất ruộng, giáp phía sau đất ông N có ụ gò mối, cây gòn, bụi tầm vông và hàng cây xương rồng chạy thẳng qua phía sau nhà giáp với đất bà Hồ Thị C (bà B). Từ khi bà N mua đất của bà Võ Thị Kim H về cất nhà ở thì chặt hàng cây xương rồng. Bà S chỉ dựa vào trí nhớ của mình để trình bày lại sự việc chứ không có căn cứ nào khác.

- *Người làm chứng bà Hồ Thị C trình bày:* Bà C sinh ra ở B, Đồng Nai, đến khoảng 15-16 tuổi thì chuyển về khu vực C, B sinh sống cùng cha mẹ. Căn nhà của cha mẹ bà sau này bán qua cho nhiều người. Hiện tại, căn nhà do ông Trần Minh H đang sử dụng. Giáp nhà cha mẹ bà C là đất ông N, đất bà B và đất ông H. Ranh đất của ông N với đất bà B là cục gò mối, cây gòn và hàng cây xương rồng kéo thẳng từ cục gò mối đến điểm giáp nhà cha mẹ bà C. Hàng cây xương rồng sau đất ông N thẳng chứ không cong quẹo. Bà chỉ căn cứ vào trí nhớ của mình chứ không có căn cứ nào khác. Hiện tại trí nhớ của bà không còn minh mẫn nhưng các mốc thời gian quan trọng bà đều nhớ rõ.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá thể hiện: Phần đất bà Đào Thị N yêu cầu bà Đào Thị Ú phải trả lại có diện tích 45,4m^2, bà H phải trả lại phần đất có diện tích 89,3m^2, tổng diện tích là 213,4m^2 có giá trị 10.000.000 đồng/m^2. Phần đất bà N yêu cầu bà Ú phải mở lối đi có diện tích 98,7m^2, có giá trị 10.000.000 đồng/m^2. Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 3.121.000.000 đồng. Các tài sản khác trên đất các bên đương sự không tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Đào Thị N đối với bà Đào Thị Ú, bà Đào Thị H.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi) của bà Đào Thị N với bà Đào Thị Ú.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng T đối với bà Đào Thị H.

Buộc bà Đào Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng T số tiền nợ gốc 892.500.000 đồng và nợ lãi 7.358.220 đồng. Tổng số tiền bà Đào Thị H phải thanh toán 899.858.220 đồng tính đến ngày 10/9/2019 phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 10016/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10017/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017.

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 11/9/2019 cho đến khi bà Đào Thị Hiền trả xong khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 10016/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017 và Hợp đồng tín dụng số 10017/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017.

Trường hợp bà Đào Thị H vi phạm nghĩa vụ thanh toán trên thì Ngân hàng T được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 498,4m^2 thuộc thửa 1957, tờ bản đồ 1BA-1, tọa lạc khu phố C, phường B, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/12/2006 cho bà Đào Thị H theo Hợp đồng thế chấp mà bà H đã giao kết với Ngân hàng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2019, nguyên đơn bà Đào Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 10/10/2019, bị đơn bà Đào Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đồng thời, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án vì bà Đào Thị M (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) đã có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương về "tranh chấp mở lối đi" đối với bà Đào Thị Ú (bị đơn trong vụ án trên) với yêu cầu bà Ú mở lối đi có diện tích 98,7m^2; ngang 4.02m; dài 24,1m thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 328 và 329 tại khu phố C, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2227QSDĐ/HTHTG do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) D cấp ngày 25/9/1993.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập về việc đề nghị bà H phải trả toàn bộ khoản nợ đã vay đối với cả hai hợp đồng tín dụng với tổng số tiền 826.100.000 đồng đến ngày 15/4/2020. Trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung:

+ Việc bà N cho rằng bà Ú và bà H lấn chiếm của bà N phần đất có diện tích 134,7m^2 (bà H 89,3m^2, bà Ú 45,4m^2). Thời điểm bà N đăng ký để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mọi thủ tục đều do bà H làm, bà N không biết chữ nên bà H đã cố tình làm sai lệch hồ sơ. Do đó, bà N chỉ được cấp với diện tích 313m^2. Xét thấy lời trình bày của bà N là có cơ sở vì những người liên quan và người làm chứng đều thừa nhận bà N không biết chữ; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực của Ủy ban nhân dân huyện T ngày 27/6/1998 và một số chứng cứ khác thể hiện diện tích bà N nhận chuyển nhượng là 437m^2 chứ không phải là 313m^2. Ngoài ra, trước đây ông Đào Văn K khởi kiện bà Đào Thị Ú yêu cầu chia tài sản chung của cha mẹ; tại cấp phúc thẩm bà Ú yêu cầu đo đạc diện tích đất tranh chấp thì thể hiện diện tích 717,3m^2 và bà H cũng có ý kiến ranh từ mương nước đất bà N có chiều dài khoảng 5m. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của bà N là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà N.

+ Đối với yêu cầu bà Ú mở lối đi với diện tích 98,7m^2 (ngang 4,02m x dài khoảng 24,10m). Phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

của bà Út. Thực tế, bà N đang sử dụng đất của bà Ú để làm lối đi ra đường công cộng nhưng đây không phải là lối đi duy nhất vì phần đất của bà N có một cạnh giáp đường đất, đường này có chiều rộng 02m đến 03m được sử dụng làm lối đi công cộng cho hơn 20 hộ dân phía bên trong. Do đó, yêu cầu của bà Năm về mở lối đi là không có cơ sở.

+ Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng: Xét thấy, hạn trả nợ cho Ngân hàng của bà H là 05 năm tính từ ngày 14/7/2017 đến ngày 13/7/2022. Như vậy, bà H chưa đến hạn trả nợ, bà H không vi phạm hợp đồng, luôn thanh toán khoản vay trong thời hạn hai bên thỏa thuận. Phần đất tranh chấp chỉ có 89,3m^2 trong tổng số 498,4m^2. Theo kết quả định giá năm 2018 thì diện tích còn lại vẫn đảm bảo khoản vay của bà H, không ảnh hưởng đến thế chấp tài sản nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thu hồi nợ bà H trước hạn là không đúng.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự; ý kiến Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Phương U, ông Lê Đại L, ông Lê Thành D, ông Lê Hoàng Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không lý do. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, bà Lý Thị Hoàng Uyên N, ông Lê Hoàng A có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án vì bà Đào Thị M (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) đã có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương về "tranh chấp mở lối đi" đối với bà Đào Thị Ú (bị đơn trong vụ án trên) với yêu cầu bà Ú mở lối đi có diện tích 98,7m^2; ngang 4.02m; dài 24,1m thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 328 và 329 tại khu phố C, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2227QSDĐ/HTHTG do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) D cấp ngày 25/9/1993. Xét thấy, phần đất bà M khởi kiện yêu cầu mở lối đi về vị trí và diện tích cũng chính là phần đất bà N đang khởi kiện bà Ú mở lối đi. Tuy nhiên, đây là 02 vụ án không liên quan nhau nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu tạm đình chỉ của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Đào Thị N.

Bà N cho rằng bà Đào Thị Ú và bà Đào Thị H đã lấn chiếm của bà N phần đất có tổng diện tích 134,7m^2, cụ thể: bà Ú phải trả lại phần đất có diện tích 45,4m^2, bà H phải trả lại phần đất có diện tích 89,3m^2. Quá trình tố tụng, bà N cung cấp chứng cứ là "Đơn chuyển nhượng đất" với bà Võ Thị Kim H đề ngày 09/7/1992. Trong nội dung đơn chuyển nhượng đất mà bà N cung cấp thể hiện: "*Tôi tên Võ Thị Kim H sinh năm 1957 ngụ tại ấp C, có chuyển nhượng cho bà Đào Thị N cùng ngụ ấp C 4m đất từ mé rào ra vì ảnh hưởng nguồn nước vào nhà nên tôi nhượng cho bà Đào Thị N để khai thông nước tôi nhận 2 chỉ vàng 24 sao này có gì trở vợ chồng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm*".

Ngoài ra, bà N cho rằng bà còn mua thêm của bà H nhiều lần đất nữa nhưng không nhớ diện tích mỗi lần mua khoảng bao nhiêu. Thời điểm bà N đăng ký để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì toàn bộ thủ tục đều do bà H thực hiện nên bà H đã cố ý làm sai lệch hồ sơ nên dẫn đến diện tích đất của bà N chỉ được cấp 313m^2.

Xét thấy, hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N số 2138/CQ.BA do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Đào Thị N thì không thể hiện có "Đơn chuyển nhượng đất ngày 09/7/1992" như bà N trình bày. Chỉ có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực của Ủy ban nhân dân huyện T ngày 27/6/1998 với diện tích chuyển nhượng 437m^2 cùng một số giấy tờ còn lại như: Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/9/1997, Biên bản đo đạc cắm mốc ngày 13/3/1998, Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất ngày 13/3/1998 thì diện tích nhận chuyển nhượng được kê khai là 437m^2. Tuy nhiên, một số giấy tờ trong hồ sơ cấp đất còn lại như: Tờ trình ngày 03/6/1998, Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện T ngày 13/7/1998, Tờ khai lệ phí trước bạ số 002165, Tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất số 012251, Biên bản kiểm tra ngày 27/6/1998, Biên lai thu lệ phí trước bạ ngày 11/7/1998, Biên lai thu thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 11/7/1998 thì diện tích đất bà H chuyển nhượng cho bà N chỉ có 313m^2.

Tại Công văn số 3039/UBND-NC ngày 13/11/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D đã trả lời như sau "*...Xét Biên bản v/v đo đạc cắm mốc ranh giới, xác minh nguồn gốc đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND xã B xác nhận ngày 13/3/1998 và Tờ trình số 341/TT.ĐĐ ngày 03/6/1998 của Tổ Địa chính huyện T, UBND huyện T (nay là thị xã D) ban hành Quyết định số 341/QĐ.UB ngày 13/7/1998 về việc chấp thuận cho bà Võ Thị Kim H được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông (bà) Đào Thị N đối với phần diện tích đất chuyển nhượng là 313m^2 ...*"; *"...Tại biên bản về việc đo đạc, cắm mốc ranh giới, xác minh nguồn gốc đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/9/1997 thì hình thể, số đo các cạnh và diện tích phần đất chuyển nhượng do UBND xã B (nay là phường B) xác nhận ngày 13/3/1998 với diện tích đất 437m^2 (tại trang 02 của biên bản). Tuy nhiên, qua thẩm tra hồ sơ, Tổ địa chính của UBND huyện T xác định lại phần diện tích đo đạc thực tế là 313m^2 (tại trang 04 của biên bản ngày 11/9/1997). Từ diện tích đất đo đạc thực*

tế là 313m^2, Tổ Địa chính huyện T chấp thuận cho bà Võ Thị Kim H được chuyển nhượng cho bà Đào Thị N với phần đất có hình thể, số đo các cạnh và diện tích khác với số liệu đo đạc do UBND xã B xác nhận...”. “*...Việc UBND huyện T (nay là thị xã D) cấp GCN QSDĐ cho bà Đào Thị N là phù hợp quy định...*”. Hồ sơ xin đăng ký kê khai đều là chữ ký của bà Đào Thị N, không nội dung nào thể hiện có chữ ký hay việc bà Đào Thị H ký thay bà N trong toàn bộ hồ sơ.

Việc bà Đào Thị N cho rằng thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N là do bà H làm thay nhưng bà N lại không có chứng cứ chứng minh nào thể hiện việc bà H làm thay bà mọi thủ tục trên. Qua sự xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là dựa vào kết quả đo đạc, cắm mốc trên thực tế. Bà N cung cấp chứng cứ là “Đơn chuyển nhượng đất” với bà H đề ngày 09/7/1992 nhưng nội dung không thể hiện rõ ràng việc bà H chuyển nhượng cho bà phần đất nào, diện tích cụ thể là bao nhiêu, đất tọa lạc tại đâu, đơn cũng không có sự xác nhận của chính quyền địa phương. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn.

- Đồng thời, trước đây ông Đào Văn K khởi kiện bà Đào Thị Ú yêu cầu chia tài sản chung của ông Đào Văn N, bà Phạm Thị T để lại. Quá trình khởi kiện, phần đất ông K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu có diện tích 853m^2. Sau đó, yêu cầu thay đổi diện tích chỉ còn lại 716,9m^2 . Tại cấp phúc thẩm, bà Đào Thị Ú có yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp và diện tích đất tranh chấp có thay đổi tăng lên thành 717,3m^2. Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/10/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, bà Đào Thị H có ý kiến “*...Ranh tính từ mương nước (cống thoát nước) đất bà N có chiều dài khoảng 5m...*”. Như vậy, việc các bên không thống nhất ranh đất hướng bắc giáp đất bà Đào Thị N đã phát sinh từ thời điểm vụ án tranh chấp tài sản chung. Việc các đương sự cùng thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà để lại không đồng nghĩa với việc bà Đào Thị Ú chỉ thừa nhận phần đất của ông bà để lại chỉ có diện tích 717,3m^2. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị Ú, hồ sơ cấp giấy chứng nhận bao gồm: Đơn kê khai và xin xác nhận về diện tích đất đai hiện có tại địa phương được UBND xã B (nay là phường B) xác nhận ngày 16/9/1997; Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác nhận ngày 16/9/1997; Bản tường trình về nguồn gốc đất, xác nhận ngày 24/11/1997; Đơn cớ mất giấy đăng ký đất, xác nhận ngày 17/4/1998.

Tại Biên bản về việc đo đạc, cắm mốc ranh giới, xác minh nguồn gốc đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/9/1997 và Biên bản đo đạc thực địa phục vụ cho việc tặng cho ngày 14/8/2006, thể hiện bà Đào Thị N là người trực tiếp ký liên ranh. Việc này khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ú, bà H thì bà N có biết nhưng không có ý kiến gì và bà Ú đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quản lý sử dụng ổn định từ năm 1998 đến năm 2012 mới phát sinh tranh chấp.

- Giữa hai phần đất của bà N và bà Ú không làm tường xây để xác định ranh đất nhưng vào năm 2006, khi bà Ú tặng cho bà H một phần trên phần đất của mình thì bà N cũng chính là người xác nhận vào Biên bản đo đạc thực địa ngày 24/7/2006, để xác định phần đất giáp ranh có chiều dài là 5,51m. Điều này thể hiện bà N đã biết và đồng ý khi xác định ranh mốc để bà H được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế, sau khi bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay chưa đăng ký biến động hay điều chỉnh đối với phần đất của mình nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N cũng không có nội dung nào bị thay đổi. Hơn nữa, việc bà N không có ý kiến hay khiếu nại nào với cơ quan có thẩm quyền về phần đất của mình được cấp chỉ có 313m^2 trong khi bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 437m^2.

Tại Biên bản xem xét thẩm định và đo đạc tài sản tranh chấp ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D và Biên bản xem xét thẩm định ngày 04/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đều thể hiện các tài sản trên phần đất tranh chấp có một phần nhà vệ sinh có diện tích 6,48m^2 gắn liền với nhà bà Ú do bà H xây dựng từ năm 2012, một chuồng nuôi gia cầm có kết cấu nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn, vách lưới B40 với diện tích 25,13m^2. Bà N thừa nhận đối với phần tài sản này do bà dựng cột còn lưới B40 do bà H lắp ghép vào năm 2018. Như vậy, việc bà N để cho bà H xây dựng và sử dụng phần tài sản trên đất tranh chấp nhưng không có ý kiến hay phản đối gì chứng tỏ bà N cũng không xác định rõ ràng ranh đất giữa bà với bà H, bà Ú.

- Về lời khai của những người làm chứng ông Đào Văn K, ông Đào Văn L, bà Nguyễn Thị Ư, bà Đào Thị G, bà Hồ Thị C, bà Đỗ Thị S đều xác định ranh đất giữa đất ông Đào Văn N, bà Phạm Thị T với đất bà Đào Thị N là hàng cây xương rồng. Khi bà N về xây dựng nhà ở đã phá bỏ hàng cây xương rồng nhưng góc hướng đông giáp đường đất còn có bụi tầm vông kéo dài hết phần đất giáp góc hướng tây là đuôi nhà bà Hồ Thị C. Lời khai của những người làm chứng này có một số người như ông K, ông L, bà G trước đây có quyền lợi mâu thuẫn với bà Đào Thị Ú trong vụ án tranh chấp tài sản chung và họ cũng chỉ dựa vào trí nhớ chứ không cung cấp được chứng cứ nào khác nên lời khai không đủ cơ sở để xem xét chấp nhận. Đối với lời khai của những người làm chứng ông Trần Văn Đ, ông Nguyễn Đức S cho rằng họ là những người được bà N thuê để xây tường rào, chuồng heo và đào giếng nước cũng chỉ có lời khai không cung cấp được tài liệu nào khác nên không đủ cơ sở xem xét

Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn bà Ú và bà H lấn chiếm 134,7m^2 là không có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà N yêu cầu bị đơn bà Ú phải mở lối đi cho bà với phần đất có diện tích 98,7m^2 (ngang 4,02m x dài khoảng 24,10m).

Xét thấy, phần đất bà N yêu cầu mở lối đi nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ú; phần đất của bà N tiếp giáp với phần đất của bà Ú và bà H. Trên thực tế, bà N đang sử dụng đất của bà Ú để làm lối đi ra đường công cộng nhưng đây không phải là lối đi duy nhất để bà N có thể sử dụng để đi ra đường công cộng. Vì theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 18/9/2018, Biên bản xác minh ngày 19/9/2019, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; Biên bản xác minh ngày 04/3/2020 tại Ủy ban nhân dân phường B, thị xã (nay là thành phố D) và lời khai của các đương sự đều thừa nhận đối với phần đất của bà N có một cạnh giáp với đường đất, đường này có chiều rộng khoảng 02m được sử dụng làm lối đi công cộng cho hơn 20 hộ dân phía bên trong (phần đất giáp ranh con đường này bà N đã cho xây tường rào bao quanh là ý chí tự nguyện của bà N không do ai ép buộc).

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Dân sự 1995: *"Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản liền kề dành cho mình một lối đi thuận tiện và hợp lý ra đến đường công cộng..."*. Như vậy, điều kiện để bà N yêu cầu bà Ú phải mở lối đi để bà N được sử dụng một lối đi ổn định, thông thoáng như từ trước đến nay là không có căn cứ chấp nhận. Bà N phải tự mình tháo dỡ phần tường xây giáp với con đường đất ở hướng đông đất bà N để sử dụng làm lối đi ra đường công cộng là vẫn đảm bảo việc bà N có lối đi.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng:

Xét thấy, giữa Ngân hàng với bà Đào Thị H có ký 02 hợp đồng tín dụng là Hợp đồng tín dụng số 10016/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017 với số tiền cho vay là 900.000.000 đồng, mức lãi suất 10,5%/năm và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10017/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017 với số tiền cho vay là 200.000.000 đồng, mức lãi suất 13%/năm. Thời hạn vay đối với cả hai hợp đồng là 05 năm tính từ ngày 14/7/2017 đến ngày 13/7/2022. Để đảm bảo cho hai khoản vay trên, bà H có thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 498,4m^2 thuộc thửa 1957, tờ bản đồ 1BA-1, tọa lạc khu phố C, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/12/2006 cho bà H. Theo Điều 6 của Hợp đồng hai bên có thỏa thuận: "*Bên vay hoặc bên bảo đảm có liên quan đến các vụ kiện mà theo nhận định của HDBank là có ảnh hưởng đến phần lớn tài sản của bên vay, tài sản bảo đảm của bên bảo đảm"* thì Ngân hàng sẽ ngừng giải ngân hoặc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn.

Tuy nhiên, quá trình vay tiền, bà H không vi phạm hợp đồng, luôn thanh toán đầy đủ các khoản vay trong thời hạn hay bên thỏa thuận. Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 08/5/2020 của người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đào Thị H thì đến ngày 15/4/2020 Hợp đồng tín dụng số 10016/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017 bà Hiền chỉ còn nợ lại số tiền 735.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số 10017/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017, bà H chỉ

còn nợ lại số tiền 91.100.000 đồng. Tổng cộng 02 hợp đồng trên bà H còn nợ Ngân hàng với tổng số tiền 826.100.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho Ngân hàng T cũng thừa nhận bà H đang nợ 02 hợp đồng trên đến ngày 15/4/2020 với tổng số tiền 826.100.000 đồng như lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H. Căn cứ vào Điều 6 của Hợp đồng hai bên có thỏa thuận nên đề nghị bà H phải trả toàn bộ khoản nợ đã vay đối với cả hai hợp đồng tín dụng trên với tổng số tiền 826.100.000 đồng (Hợp đồng tín dụng số 10016/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017 với số tiền 735.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số 10017/2017/HĐTDTDH-CN/135 ngày 11/7/2017 với số tiền 91.100.000 đồng). Trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp.

Nhận thấy, chủ của các bất động sản liền kề có quyền tranh chấp về lối đi, tranh chấp về quyền sử dụng đất và việc tranh chấp này nằm ngoài ý chí của chủ sử dụng đất. Hơn nữa, ở đây bị đơn bà H bị nguyên đơn tranh chấp đất với diện tích 89,3m^2 trong khi diện tích bà H được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 207301, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H06005 ngày 08/12/2006 là 498,4m^2 nên không làm ảnh hưởng đến phần lớn tài sản đảm bảo theo các hợp đồng ký đã ký kết với Ngân hàng. Thế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng làm ảnh hưởng đến phần lớn tài sản bên vay nên Ngân hàng được thanh lý hợp đồng. Trường hợp không thanh toán thì phát mãi tài sản thế chấp là không đúng với bản chấp của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về phần hợp đồng tín dụng, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T về việc chấm dứt hợp đồng vay trước hạn đối với bà Đào Thị H.

[2.4] Đối với hợp đồng vay của bà Đào Thị Ú đối với bà Trần Thị N và việc bà Ú có đưa cho bà N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ú để làm tin. Xét thấy, trong vụ án này các đương sự không tranh chấp liên quan đến hợp đồng vay này nên không xem xét. Trường hợp khi các đương sự có yêu cầu sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

[3] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị H và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị N.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

[5] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Đào Thị N phải chịu.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đào Thị N và Ngân hàng T phải nộp theo quy định pháp luật. Do bà Đào Thị N là người cao tuổi và có đơn xin miễn

án phí, căn cứ quy định tại Điều 12, Điều 14 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 nên bà N được miễn nộp án phí.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị H được chấp nhận nên bị đơn bà Đào Thị H không phải chịu, bà Đào Thị N là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148; Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị N.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị H.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Đào Thị N đối với bà Đào Thị Ú, bà Đào Thị H.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi) của bà Đào Thị N với bà Đào Thị Ú.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng T đối với bà Đào Thị H.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Đào Thị N phải chịu số tiền 4.342.400 đồng (bốn triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm đồng). Khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí bà N đã nộp.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đào Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Đào Thị N số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019089 ngày 26/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

- Ngân hàng T phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền 37.044.000 đồng (ba mươi bảy triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.028.010 đồng (hai mươi triệu không trăm hai mươi tám nghìn không trăm mười đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0028444 ngày 23/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị

xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương. Ngân hàng T còn phải nộp số tiền 17.015.990 đồng (mười bảy triệu không trăm mười lăm nghìn chín trăm chín mươi chín đồng).

6. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Đào Thị N và bà Đào Thị H mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0029385 ngày 09/10/2019 (bà Nguyễn Thị Ngọc Á nộp) và số AA/2016/0029391 ngày 11/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã (nay là thành phố) D;
- TAND thị xã (nay là thành phố) D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng