TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 899/2026/DS-PT
Ngày 07-5-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung), hợp đồng tín dụng

NHÂN DANHNƯỚC 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 Nguyễn Thị Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Ông Huỳnh Văn Luật.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Tường - 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 toà***: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 277/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026, về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung), hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1808/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 5376/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Ngọc Xuân T, sinh năm 1986; cư trú tại: Số nhà C, Tổ B, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Văn B, sinh năm 1977; cư trú tại: B, Khu phố T, phường T, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (giấy ủy quyền ngày 01/8/2022); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1975; cư trú tại: Số nhà A, đường L, Tổ E, Khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

3.1. Ông Lê Minh P, sinh năm 1978;

3.2. Chị Lê Minh T1, sinh năm 2000;

3.3. Chị Lê Minh Thảo V, sinh năm 2003;

Cùng cư trú tại: Số A L, Tổ E, Khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.4. Ngân hàng TMCP P2; trụ sở: Tòa nhà 41 (tầng trệt, lửng, lầu 1, lầu 2) và tòa nhà D L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Chi nhánh Đ1, số K, đường V, Khu phố G, phường T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đức L, sinh năm: 1992; địa chỉ: Lầu B, A T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 372/2026/UQ-OCB ngày 24/3/2026); có mặt.

3.5. Ông Phạm Hữu T2, sinh năm 1987; cư trú tại: Số nhà C, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.6. Bà Thái Thị Kim T3, sinh năm 1987; cư trú tại: Số nhà C, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Đặng Đức T4, sinh năm 1966; cư trú tại: Tổ A, Khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai.

3.8. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1968;

3.9. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1965.

Cùng cư trú tại: Tổ D, khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

3.10. Bà Trần Ngọc T5, sinh năm 1969; cư trú tại: Số nhà D, Đại lộ B, Tổ A, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.11. Ông Nguyễn Hiệp H1, sinh năm 1951;

3.12. Bà Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 1942.

Cùng cư trú tại: Số nhà A, đường L, Tổ E, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.13. Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1968; cư trú tại: Số nhà A đường L, Tổ E, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.14. Ông Nguyễn Hoàng C, sinh năm 1980; cư trú tại: Số nhà A đường L, Tổ E, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.15. Bà Phạm Ngọc Đông T6, sinh năm 1997; cư trú tại: Số nhà C, Tổ B, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.16. Ông Trương Văn T7, sinh năm 1987; cư trú tại: Số nhà A, đường L, Tổ E, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lưu Văn B, sinh năm 1977; cư trú tại: B, Khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/01/2020); có mặt.

3.17. Công ty TNHH Đ2; địa chỉ: E, Hồ Văn C1, khu phố T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hữu T2, chức vụ: Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Đoàn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

* Theo đơn khởi kiện ngày 13/01/2020 của ông Trương Văn T7 và quá trình giải quyết vụ án theo Bản án sơ thẩm số 147/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của TAND thành phố Thủ Dầu Một và Bản án phúc thẩm số 142/2023/DS-PT ngày 25/4/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, nguyên đơn ông Trương Văn T7 là người khởi kiện trong vụ án nhưng sau đó đã rút yêu cầu khởi kiện nên ngày 06/10/2023 TAND thành phố Thủ Dầu Một thông báo thay đổi địa vị tố tụng xác định bà Phạm Ngọc Xuân T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập là nguyên đơn và ông Trương Văn T7 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nội dung vụ án như sau:

** Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lưu Văn B trình bày:*

Bà Phạm Ngọc Xuân T nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Hữu T2 (Giám đốc Công ty TNHH Đ2) và được cấp quyền sử dụng đất hợp pháp đối với các Thửa đất số 871, 872, 873, 874, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại Phường P, Thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ theo các số vào sổ: CS08158 (Thửa 871) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/12/2022; CS08160 (Thửa 872), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/12/2022; CS08145 (Thửa 873) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/12/2022; CS08144 (Thửa 874) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/12/2022. Các thửa đất đều có cạnh tiếp giáp một phần lối đi chung cạnh thửa đất của bà N là lối đi tranh chấp trong vụ án.

Về nguồn gốc, khi bà T nhận chuyển nhượng các thửa đất này thì lối đi tranh chấp đã được mở rộng thêm 1,4m theo thỏa thuận của chủ sử dụng trước đó. Cụ thể: Ông Phạm Hữu T2 và vợ là bà Thái Thị Kim T3 là chủ sử dụng Thửa đất số 835 và Thửa 838 đã tự nguyện hiến đất để mở rộng thêm lối đi tại cạnh tiếp giáp đường Lê Hồng P1 là 1,4m (lối đi cũ có chiều rộng là 2,2m) kéo dài từ đầu đường L tức là từ ranh Thửa 835 (Bà N đang sử dụng) đến hết ranh Thửa đất 838 nhằm mở rộng lối đi thành 3,6m để thuận tiện cho xe ô tô ra vào và công tác phòng cháy chữa cháy, thoát hiểm khi có sự cố thiên tai hỏa hoạn. Việc hiến đất mở rộng lối đi chung đã được ông T2 xác định ranh, cắm cọc xi măng và kéo hàng rào kẽm gai cố định.

Sau đó, ông T2 – Giám đốc Công ty TNHH Đ2 chuyển nhượng Thửa đất 838 cho ông Phạm Thành N2, sau đó ông N2 đã chuyển nhượng lại cho ông T2 thì giữa T2 và ông N2 có thỏa thuận miệng là tiếp tục kế thừa việc hiến đất mở rộng lối đi chung trước đây, chừa ra 1,4m để mở rộng lối đi thành lối đi chung hiện hữu có chiều rộng 3,6m kéo dài từ Thửa 835 và Thửa 838 ra tới đường L.

Do đó, đến trước tháng 12/2017 thì lối đi hẻm rộng 2,2m đã được mở rộng thành lối đi chiều rộng 3,6m và có cắm trụ hàng rào, ranh mốc cố định.

Ngày 20/12/2017, giữa ông Phạm Hữu T2 và bà Thái Thị Kim T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với T8 835 cho bà Trịnh Thị H và ông Đặng Đức T4 và giữa ông T2, bà T3 và bà H, Ông T4 đã lập văn bản thỏa thuận nhường lối đi chung, với nội dung như sau:

Điều 1: *Ông Phạm Hữu T2 và Bà Thái Thị Kim T3 là chủ sử dụng đất tại thửa số 835, tờ bản đồ số 45, diện tích 155,8m^2 tại 2 Phường P, Thành phố T, tỉnh Bình Dương căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 606422, số vào sổ CS05423 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 20/11/2017.*

Bằng Văn bản này chúng tôi thỏa thuận như sau:

Bà Trịnh Thị H và Ông Đặng Đức T4 đang thực hiện thủ tục để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chung đối với thửa đất nêu trên của ông Phạm Hữu T2 và Bà Thái Thị Kim T3. Thửa đất này đang có lối đi vào nằm trên thửa đất có chiều rộng 2,2m và dài 24m (đường bê tông). Nay, Ông Phạm Hữu T2 và Bà Thái Thị Kim T3, Bà Trịnh Thị H và ông Đặng Đức T4 thống nhất tiếp tục dành một phần diện tích thửa đất nêu trên với kích thước: 1,4m x 24m để mở rộng lối đi với tổng diện tích là 3,6m x 24m. Các bên cam kết lối đi sau này sau khi nhận chuyển nhượng, bà Trịnh Thị H và ông Đặng Đức T4 tiếp tục sử dụng phần diện tích nêu trên làm lối đi chung lâu dài về sau và không được phép xây dựng công trình trên phần đất đã sử dụng để mở lối đi chung".

Điều 2: *"...*

1. Thực hiện đúng các thỏa thuận nêu trên; Ông Phạm Hữu T2 và Bà Thái Thị Kim T3, Bà Trịnh Thị H và ông Đặng Đức T4 cam kết sẽ không có bất cứ tranh chấp, khiếu nại gì về sau đối với việc nhường một phần đất làm lối đi chung theo văn bản thỏa thuận này.

2. Ông Phạm Hữu T2 và Bà Thái Thị Kim T3, Bà Trịnh Thị H và ông Đặng Đức T4 không được đơn phương chấm dứt văn bản thỏa thuận trong bất kỳ trường hợp nào.

3. Trường hợp Bà Trịnh Thị H và ông Đặng Đức T4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho người khác thì lối đi theo văn bản thỏa thuận nêu trên vẫn được giữ nguyên.

4. Sử dụng đất làm lối đi không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất bình thường của chủ sử dụng đất (đối với phần đất còn lại của chủ sử dụng đất)."

Cùng ngày 20/12/2017, ông T2 và bà T3, cùng bà H và ông T4 đã nhờ Văn Phòng T14 do bà Nguyễn Thị Phương H2 lập Vi Bằng ghi nhận lại sự kiện, hành vi: Ông Phạm Hữu T2, bà Thái Thị Kim T3, Bà Trịnh Thị H và ông Đặng Đức T4 có buổi làm việc xác nhận lại đã ký văn bản thỏa thuận nhường lối đi chung. Sau khi lập Vi Bằng thì ông T2 cùng bà T3 đã chuyển nhượng Thửa đất số 835, tờ bản đồ số 45, diện tích 155,8m^2 tại Phường P, Thành phố T, tỉnh Bình

Dương cho Bà H và ông T4.

Sau khi bà H, ông T4 nhận chuyển nhượng Thửa 835 thì ngày 01/10/2018 đã chuyển nhượng tiếp cho bà Trần Ngọc T5, giữ nguyên hàng rào ranh giới lối đi và thoả thuận tại V. Sau đó, bà T5 tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà Đoàn Thị N và bà N được cập nhật biến động vào ngày 14/11/2018. Quá trình chuyển nhượng từ bà H, ông T4 qua cho bà T5 và từ bà T5 sang bà N thì hiện trạng lối đi và các cọc ranh lối đi chung theo thoả thuận tại Vi bằng vẫn còn hiện hữu thể hiện lối đi chung rộng 3,6m. Đến đầu tháng 11/2019, bà Đoàn Thị N bắt đầu xây dựng nhà ở trên đất nên đã nhổ cọc ranh xi măng cũ, đào móng xây dựng chồng lấn lên phần đất đã thỏa thuận chừa ra làm lối đi chung được thoả thuận tại Vi Bằng ngày 20/12/2017 nên ông N2 và ông T7 (nguyên đơn trước đây) cùng các hộ dân có sử dụng lối đi chung này đã phản đối và có trình báo sự việc lên UBND Phường P thì được biết bà N đã có lập văn bản cam kết tại Phường là đồng ý chừa ra chiều rộng đất 1,4m để tiếp tục duy trì việc mở rộng lối đi chung thành 3,6m như vi bằng nên thửa đất không còn tranh chấp để bà N được xác nhận tình trạng bất động sản là đất không có tranh chấp thời điểm đó.

Đến ngày 01/01/2020, sau khi đã xây dựng hoàn thiện căn nhà 3 tầng thì bà N tiếp tục cho xây tường rào chồng lấn lên phần đất đã thỏa thuận chừa ra làm lối đi chung, nên các hộ dân đã cùng ông N2 và ông T7 đã nộp đơn khiếu nại lên UBND Phường P, yêu cầu hòa giải. Ngày 08/01/2020, UBND Phường P đã mời các bên liên quan hòa giải: Trong buổi hòa giải, Cán bộ hòa giải của phường có đưa ra Giấy cam kết do chính bà N viết và ký tên, lăn tay với nội dung là " diện tích bỏ ra lối đi 1,4m x 24m. Cam kết nội dung trên là hoàn toàn đúng sự thật nếu có gì tôi chịu trước pháp luật " để vận động hòa giải nhưng lúc này bà N phản đối nói rằng bị Phường P ép buộc lập văn bản chứ bà N không tự nguyện. Do đó buổi hòa giải không thành.

Quá trình tham gia hòa giải tại Trung tâm hòa giải của Tòa án Nhân dân Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, ông N2 và ông T7 được Bà Trịnh Thị H cung cấp thông tin như sau:

"Về hồ sơ: Bà H và Ông Đặng Đức T4 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 835 nêu trên cho Bà Trần Ngọc T5 vào ngày 01/10/2018, tại Văn phòng C2, số Công chứng 13705, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD.

Về hiện trạng lối đi và ranh mốc đất: Khi bà H nhận chuyển nhượng đất Thửa 835 từ ông T2 thì đã có ranh mốc và hàng rào giáp con đường có chiều rộng 3,6m rồi thẳng ranh từ thửa 838 và thửa 835 đều chừa ra 1,4m rồi. Bà H sau đó chuyển nhượng thửa 835 cho Bà T5 thì cũng có thông báo về nội dung Vi bằng có chừa ra 1,4m mở rộng đường, khi Bà T5 chuyển nhượng thửa 835 lại cho Bà N thì ranh mốc, hàng rào có chừa ra 1,4m vẫn duy trì từ trước đến khi giao cho Bà N và cũng nói rõ là có Vi bằng thỏa thuận chừa ra 1,4m để mở rộng đường đi thành 3,6m. Tuy nhiên bà N không đồng ý.

Bà Xuân T nhận chuyển nhượng các Thửa đất số 871, 872, 873, 874 là

do nhận thấy lối đi chung được mở rộng 3,6m theo như Vi bằng năm 2017

Về nguồn gốc lối đi cũ rộng 2,2m và dài 24m đã được vợ chồng ông T2 đã tự nguyện dùng một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất Thửa 835 và Thửa 838 để mở rộng lối đi thành 3,6m, Thửa đất 835 có chiều dài 24m, trước khi chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị H và ông Đặng Đức T4, ông T2 và bà T3 đã tự nguyện giảm đi số tiền chuyển nhượng do phải trừ ra phần diện tích dùng mở rộng lối đi như trên. Kể từ thời điểm lập Vi Bằng này thì phần diện tích 1,4m x 24m này đã được chuyển giao quyền quản lý, sử dụng chung của tập thể cộng đồng cư dân trong khu vực có lối đi chung và đã được xác lập ranh mốc trụ rào rõ ràng. Do đó, việc ông T2, bà H ông T4 hay bà T5, bà N không cập nhật biến động điều chỉnh giảm diện tích theo thực tế sử dụng là trách nhiệm cá nhân. Việc bà N trước khi mua đất thì phải tìm ranh đất như thế nào, vì sao đường đi giáp ranh thể hiện 2,2m nhưng thực tế sử dụng là 3,6m.

Bà N đã biết về mở rộng lối đi chung (1,4m x 24m) thành lối đi có chiều rộng 3,6m x 24m nên mới có việc lập Giấy Cam Kết tại Ủy ban nhân dân Phường P là đồng ý chừa ra chiều rộng 1,4m để duy trì việc mở rộng lối đi chung thành 3,6m để bà N được xác nhận tình trạng bất động sản là đất không có tranh chấp thời điểm đó (thời điểm trên các hộ sử dụng lối đi bên trong đang có khiếu nại tại Uỷ ban phường nên bà N không thể xin xác nhận tình trạng bất động sản đi vay ngân hàng được).

Nếu bà N cho rằng đã được Bà T5 bán cho toàn bộ diện tích thể hiện trong sổ đất mà không có thỏa thuận chừa ra phần 1,4m x 24m mở rộng lối đi chung thì Bà N yêu cầu Bà T5 hoàn trả phần giá trị diện tích chênh lệch giảm do chừa lối đi chung đã nêu, bởi vì phần diện tích mở rộng lối đi chung thêm ngang 1,4m x 24m này đã thuộc về quyền lợi ích chung của cộng đồng cư dân có lối đi chung này chứ không còn thuộc quyền lợi của Bà H ông T4 hay của Bà T5 hay Bà N kể từ khi được ông Tân lập vi bằng hiến đất ngày 20/12/2017.

Bà N là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau cùng đối với thửa đất số 835 nên cũng phải kế thừa, tôn trọng và tuân thủ đúng các thỏa thuận được lập tại Vi Bằng ngày 20/12/2017, Bởi Vi bằng được lập ngày 20/12/2017 về việc hiến đất 1,4m x 24m để mở rộng lối đi rộng từ 2,2m lên 3,6m là hợp pháp, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm pháp luật, đúng quy định của Người sử dụng đất theo khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 "… người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất…".

Mặc dù, việc tặng cho quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T2 bà T3 về việc hiến đất mở đường được xác lập bằng Vi bằng ngày 20/12/2017 là chưa đảm bảo về hình thức cho tặng quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai nhưng xét về nội dung thì Vi bằng này là hành vi đơn phương, tự nguyện, không trái đạo đức, không vi phạm tập quán xã hội. Do đó, căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 "… giao dịch dân sự được xác lập mà một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ thì Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó…". Do đó kiến nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Vi bằng lập ngày 20/12/2017 có giá trị như một giao dịch tặng cho quyền sử dụng

đất làm lối đi chung, công nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất để mở rộng lối đi chung này, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bên được hiến tặng quyền sử dụng đất là cộng đồng cư dân có sử dụng lối đi chung trong vụ án này.

Vì vậy, để bảo vệ quyền lợi của mình, bà Phạm Ngọc Xuân T giữ nguyên yêu cầu độc lập nay là yêu cầu khởi kiện như sau:

Buộc Bà Đoàn Thị N phải tháo dỡ các vật cản, tháo dỡ phần công trình xây dựng có lấn chiếm lối đi chung, phải giao trả phần đất đã lấn chiếm để xây dựng công trình, đảm bảo hoàn trả lại đúng kích thước lối đi chung mở rộng đã được thỏa thuận là rộng 1,4m x dài 24m = 33,6m^2 dọc theo lối đi chung hiện có sẵn theo nội dung được lập Vi Bằng ngày 20/12/2017

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP P2: Nguyên đơn bà T không có ý kiến đối với yêu cầu độc lập về hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà N. Tuy nhiên, nếu phải bàn giao Thửa đất 835 của bà N để Ngân hàng phát mãi trừ nợ thì nguyên đơn đề nghị phải chừa ra phần diện tích 1,4m x 24m đã được thoả thuận mở rộng theo vi bằng đã được lập ngày 20/12/2017.

** Bị đơn bà Đoàn Thị N trình bày:*

Bà N là chủ sử dụng phần đất diện tích 155,8m² thuộc Thửa số 835, nguồn gốc đất là do bà N nhận chuyển nhượng từ bà Trần Ngọc T5 vào năm 2018. Bà N được cập nhật biến động sang tên vào ngày 14/11/2018 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CN 143807 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/10/2018. Đến khoảng tháng 10/2019, bà N cùng gia đình tiến hành xây dựng nhà ở trên đất cho đến nay.

Bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Xuân T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T7: Phần lối đi 33,6m² (ngang 1,4m x dài 24m) mà nguyên đơn khởi kiện thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của bà N theo GCNQSDĐ số CN 143807 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/10/2018 cập nhật biến động sang tên bà N vào ngày 14/11/2018. Bà N xác định phần đất tranh chấp không phải là lối đi;

Về thỏa thuận giữa ông T2, bà T3, bà H, ông T4 về việc chừa đất lối đi chung thì bà N hoàn toàn không biết, vì bà N nhận chuyển nhượng từ bà T5 với diện tích 155,8m², bà N quản lý, sử dụng và xây dựng nhà ở đúng diện tích nhận chuyển nhượng, không lấn chiếm lối đi; Thực tế, khi bà N xây xong nhà 02 tầng thì có một người là chủ sử dụng đất phía sau phần đất của bà liên hệ bà để thông báo về việc các chủ sử dụng trước đã thống nhất lập vi bằng bỏ đất để mở rộng lối đi nhưng nay bà N xây nhà lấn ra phần đất đã chừa ra làm lối đi nhưng bà N xác định bà N đã thanh toán đủ tiền để nhận chuyển nhượng đủ diện tích 155,8m² từ bà T5 nên nếu muốn bà N chừa đất làm lối đi thì phải yêu cầu bà T5 trả lại tiền đối với phần đất tự nguyện chừa làm lối đi hoặc những chủ sử dụng phía trong phải thanh toán cho bà nhưng không ai liên lạc được với bà T5 và cũng không ai đồng ý thanh toán cho bà N giá trị phần đất bỏ ra chừa lối đi. Do đó, bà N tiếp tục xây tường rào sau khi xây nhà xong.

UBND phường P cũng xác nhận không nhận được bất cứ hồ sơ nào về việc mở rộng lối đi chung từ 2,2m lên thành 3,6m như nguyên đơn yêu cầu. Hiện nay, trên phần đất của mình bà N đã xây dựng nhà ở kiên cố, ổn định việc xây dựng đã được UBND thành phố T cấp phép ngày 23/10/2019. Do đó, bà N không thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn, bà N thừa nhận bà có viết Giấy Cam Kết để mở rộng đường thêm 1,4m nhưng bà xác định không đúng ý chí của bà: Cụ thể, khi đi xác nhận tình trạng bất động sản để vay vốn Ngân hàng thì bà N được cán bộ công chức địa chính hướng dẫn viết và khi ký vào Giấy cam kết thì bà N nhận thấy không đúng ý chí bà cụ thể không đúng diện tích bà nhận chuyển nhượng nên bà N không đồng ý và đã yêu cầu hủy bỏ văn bản đó sau khi viết xong. Nay, phía nguyên đơn xuất trình tài liệu chứng cứ trên thì đề nghị nguyên đơn chứng minh còn bà N xác định đã hủy bỏ ngay sau khi viết nên bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P2 thì bà N thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nhưng bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P2, đề nghị sau khi Tòa án giải quyết xong diện tích tranh chấp với nguyên đơn bà sẽ bán tài sản để trả nợ cho ngân hàng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng P2 do người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Anh Đ trình bày:*

Bà Đoàn Thị N và chồng là ông Lê Minh P đã ký kết các Hợp đồng tín dụng số 0320/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 20/12/2019, Hợp đồng tín dụng số 0319/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 21/12/2019, Hợp đồng tín dụng số 0228/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 17/09/2021 với Ngân hàng TMCP P2 (O) để vay vốn, chi tiết như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số: 0319/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 21/12/2019:

Số tiền vay: 5.000.000.000 (Bằng chữ: Năm tỷ đồng).

Mục đích vay: Vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình.

Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.

Lãi suất cho vay:

+ Tiền lãi được tính trên trên cơ sở 1 năm là 365 ngày. Số tiền lãi phải trả = (số dư nợ thực tế tính lãi) x (Số ngày thực tế của kỳ tính lãi) x (Lãi suất (%/năm)): 365.

+ Lãi suất cho vay trong hạn: Theo thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ: Lãi suất cho vay trong hạn là: Trong 03 tháng đầu lãi suất là: 11,5%/năm. Từ tháng thứ 04 trở đi: áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây gọi là Kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 23/03/2020 theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở (1) + biên độ lãi suất (2) trong đó:

Lãi suất cơ sở (1): là lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất

được OCB ban hành từng thời kỳ.

Biên độ lãi suất (2): Tối thiểu 4%/năm.

Thay đổi lãi suất: OCB được quyền điều chỉnh, thay đổi kỳ điều chỉnh lãi suất, lãi suất cơ sở, biên độ lãi suất và/ hoặc phương thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của O tại từng thời kỳ.

Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

2. Hợp đồng tín dụng số: 0320/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 20/12/2019:

Số tiền vay: 2.200.000.000 (Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm triệu đồng).

Mục đích vay: Vay xây nhà tại Thửa đất số 835, tờ bản đồ số 45, địa chỉ phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo giấy phép xây dựng số 3616/GPXD-UBND ngày 23/10/2019, do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp. Diện tích xây dựng tầng 01: 99 m², tầng 02: 122,85 m², tầng 03: 37,5 m². Tổng diện tích sàn: 259,35 m².

Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.

Lãi suất cho vay:

+ Tiền lãi được tính trên trên cơ sở 1 năm là 365 ngày. Số tiền lãi phải trả = (số dư nợ thực tế tính lãi) x (Số ngày thực tế của kỳ tính lãi) x (Lãi suất (%/năm)): 365.

+ Lãi suất cho vay trong hạn: Theo thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ: Lãi suất cho vay trong hạn là: Trong 03 tháng đầu lãi suất là: 11,5%/năm. Từ tháng thứ 04 trở đi: áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây gọi là Kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 23/03/2020 theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở (1) + biên độ lãi suất (2) trong đó:

Lãi suất cơ sở (1): là lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được OCB ban hành từng thời kỳ.

Biên độ lãi suất (2): Tối thiểu 4%/năm.

Thay đổi lãi suất: OCB được quyền điều chỉnh, thay đổi kỳ điều chỉnh lãi suất, lãi suất cơ sở, biên độ lãi suất và/ hoặc phương thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của O tại từng thời kỳ.

Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn

3. Hợp đồng tín dụng số: 0228/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 17/09/2021.

Số tiền vay: 600.000.000 (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng).

Mục đích vay: Vay tiêu dùng.

Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu

tiên.

Lãi suất cho vay:

+ Tiền lãi được tính trên trên cơ sở 1 năm là 365 ngày. Số tiền lãi phải trả = (số dư nợ thực tế tính lãi) x (Số ngày thực tế của kỳ tính lãi) x (Lãi suất (%/năm)) : 365.

+ Lãi suất cho vay trong hạn: Theo thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ: Lãi suất cho vay trong hạn là: Trong 03 tháng đầu lãi suất là: 11,5%/năm. Từ tháng thứ 04 trở đi: áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây gọi là Kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 17/12/2021 theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở (1) + biên độ lãi suất (2) trong đó:

Lãi suất cơ sở (1): là lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được OCB ban hành từng thời kỳ.

Biên độ lãi suất (2): Tối thiểu 3,9%/năm.

Thay đổi lãi suất: OCB được quyền điều chỉnh, thay đổi kỳ điều chỉnh lãi suất, lãi suất cơ sở, biên độ lãi suất và/ hoặc phương thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của O tại từng thời kỳ.

Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Số tiền OCB đã giải ngân: 345.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi lăm triệu đồng) – Theo khế ước -nhận nợ số 0228/2021/KUNN-OCB-CN ngày 17/09/2021.

Việc giải ngân đối với các hợp đồng tín dụng trên được thực hiện thông qua các Khế ước nhận nợ số 0320/2019/KUNN-OCB-CN ngày 23/12/2019, 0320.02/2019/KUNN-OCB-CN ngày 27/12/2019, 0319/2019/KUNN-OCB-CN ngày 23/12/2019, 0228/2021/KUNN-OCB-CN ngày 17/09/2021.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 835, tờ bản đồ số 45, toạ lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu/quyền sử dụng của bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 143807; số vào sổ cấp GCN: CS 06307 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/10/2018 đứng tên bà Trần Ngọc T5, ngày 14/11/2018 cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà Đoàn Thị N.

Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0319/2019/BĐ ngày 21/12/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật. Ngày 27/09/2021, trước diễn biến phức tạp của dịch Covid 19, xét đề xuất hỗ trợ cơ cấu nợ của bả Đoàn Thị N và ông Lê Minh P. OCB đã tiến hành cơ cấu nợ cho bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P như sau: Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0319.01/2020/SĐBS-HĐTD ngày 27/09/2021:

Điều chỉnh 4 kỳ trả nợ gốc từ tháng 9/2021 đến tháng 12/2021 sang tháng 09/2022 đến tháng 12/2022. Điều chỉnh số tiền trả nợ lãi từ tháng 9/2021 đến tháng 12/2021 sẽ được trả tương ứng vào 4 tháng từ tháng 05/2022 đến tháng 08/2022. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0320.02/2020/SĐBS-HĐTD ngày 27/09/2021: Điều chỉnh 4 kỳ trả nợ gốc từ tháng 9/2021 đến tháng 12/2021 sang tháng 09/2022 đến tháng 12/2022. Điều chỉnh số tiền trả nợ lãi từ tháng 9/2021 đến tháng 12/2021 sẽ được trả tương ứng vào 4 tháng từ tháng 05/2022 đến tháng 08/2022.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong các Hợp đồng tín dụng số 0320/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 20/12/2019, Hợp đồng tín dụng số 0319/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 21/12/2019, Hợp đồng tín dụng số 0228/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 17/09/2021 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết giữa OCB với bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P.

Tổng nghĩa vụ nợ của bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P tại OCB phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0320/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 20/12/2019, Hợp đồng tín dụng số 0319/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 21/12/2019, Hợp đồng tín dụng số 0228/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 17/09/2021, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0320.02/2020/SĐBS-HĐTD ngày 27/09/2021, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0319.01/2020/SĐBS-HĐTD ngày 27/09/2021 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết tạm tính đến ngày 31/03/2025 là 8.317.843.589 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 5.765.253.697 đồng;

Nợ lãi: 2.552.589.892 đồng.

Trong quá trình vay vốn, bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P đã trả một phần nợ phát sinh. Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán, lập văn bản yêu cầu bà Đoàn Thị N, ông Lê Minh P trả nợ tất toán nợ vay tuy nhiên đến nay bà Đoàn Thị N, ông Lê Minh P vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Vì vậy, bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các cam kết đã ký kết với OCB.

Ngân hàng TMCP P2 có yêu cầu độc lập như sau:

1. Buộc bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P trả cho Ngân hàng TMCP P2 tổng số nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0320/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 20/12/2019, Hợp đồng tín dụng số 0319/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 21/12/2019, Hợp đồng tín dụng số 0228/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 17/09/2021, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0320.02/2020/SĐBS-HĐTD ngày 27/09/2021, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0319.01/2020/SĐBS-HĐTD ngày 27/09/2021 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết tạm tính đến ngày 25/9/2025 như sau:

Nợ gốc trong hạn: 5.070.330.002đồng,

Nợ gốc quá hạn: 2.727.903.380đồng,

Lãi trong hạn: 2.160.558.108đồng,

L2 quá hạn: 1.433.262.580đồng

Và tiền lãi, phí phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 26/9/2025 cho đến khi bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P2.

2. Nếu bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P2 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0319/2019/BĐ ngày 21/12/2019 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP P2 đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 835, tờ bản đồ số 45 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 143807; số vào sổ cấp GCN: CS 06307 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh B cấp ngày 26/10/2018 cho bà Trần Ngọc T5, cập nhật biến động cho bà Đoàn Thị N Ngày 14/11/2018.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T đối với bị đơn bà Đoàn Thị N thì phía Ngân hàng không có ý kiến gì, Ngân hàng nhận thế chấp và cho bà N vay đúng theo quy định của pháp luật nên đề nghị đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng khi xử lý tài sản thế chấp.

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

1. Ông Lê Minh P, bà Lê Minh T1 và Lê Minh T9 V là chồng và con bà Đoàn Thị N vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Riêng bà Lê Minh T1 có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Nhà đất tại Số A, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06307 ngày 26/10/2018, cập nhật biến động ngày 14/11/2018 và đăng ký thế chấp ngày 14/6/2019 là tài sản chung của cha mẹ chị T1 là ông Lê Minh P và bà Đoàn Thị N. Nguồn gốc là do cha mẹ chị T1 nhận chuyển nhượng từ bà Trần Ngọc T5 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4458 quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/11/2018. Đến tháng 11/2019 thì cha mẹ chị T1 tiến hành xây dựng nhà theo giấy phép xây dựng số 3616/GPXD-UBND ngày 23/10/2019 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp. Chị T1 và các em đều còn nhỏ và đang đi học nên không đóng góp công sức gì đối với nhà đất trên.

2. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Phạm Hữu T2, bà Thái Thị Kim T3, ông Đặng Đức T4 và bà Trịnh Thị H, ông Nguyễn Văn L1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Toà án mặc dù đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.

Tuy nhiên căn cứ lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu T2, bà Thái Thị Kim T3, ông Đặng Đức T4 và bà Trịnh Thị H trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm trước đây đều có lời

khai thống nhất về nguồn gốc Thửa đất số 835, tờ bản đồ số 45 do ông T2 chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị H và ông Đặng Đức T4 nhưng do ông T2 có thửa đất phía sau tiếp giáp với T8 835 nên ông T2 tự nguyện bỏ đất chừa thêm 1,4m tiếp giáp với hẻm 2,2m (lối đi tranh chấp) để mở rộng đường hẻm rộng lên 3,6m cho thửa đất phía sau có giá trị hơn. Vì vậy, khi chuyển nhượng cho bà H, ông T4 thì ông T2 đã yêu cầu bà H, ông T4 chừa ra 1,4m để con hẻm rộng 3,6m, việc thỏa thuận trên giữa ông T2 cùng vợ là bà Thái Thị Kim T3 và bà H, ông T4 có lập Vi bằng 20/12/2017 là đúng thực tế.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không có ý kiến, chỉ yêu cầu bà N giữ đúng hiện trạng lối đi chung như đã thoả thuận với các chủ sử dụng trước đó chừa lối đi chung rộng 3,6m để không không gây ảnh hưởng đến quyền lợi của những chủ sử dụng các thửa đất bên trong và đúng ý chí ông T2 trước khi tách thửa để chuyển nhượng.

Bà Thái Thị Kim T3, ông Đặng Đức T4 và bà Trịnh Thị H thống nhất nguồn gốc các thửa đất và lối đi tranh chấp được mở rộng từ 2,2m lên 3,6m như ông T2 trình bày và thoả thuận tại Vi bằng 20/12/2017 là đúng thực tế, không có ý kiến gì khác.

Ngoài ra theo Biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 4 năm 2021, ông Nguyễn Văn L1 chồng bà H có lời khai thừa nhận: Ông L1 cùng bà Trịnh Thị H và ông Đặng Đức T4 có hùn tiền mua Thửa đất 835, tờ bản đồ 45 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2017; diện tích nhận chuyển nhượng là 155,8m^2. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông T2, bà T3 thì nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó cạnh phía Tây của thửa đất có tiếp giáp đường hẻm (lối đi tranh chấp) có chiều ngang là 2,2m. Các bên có thỏa thuận miệng với nhau về việc bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng là 155,8m^2. Tuy nhiên, khi xây dựng nhà và công trình trên đất thì người nhận chuyển nhượng phải trừ ra 1,4m chiều ngang để mở rộng hẻm từ 2,2m lên thành 3,6m. Sau đó, vợ chồng ông L1, bà H đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Nguyễn Ngọc T10 và có thỏa thuận về việc chừa ra 1,4m để mở rộng lối đi như trước đó, hàng rào ranh mốc lúc chuyển nhượng bà T10 vẫn giữ nguyên hiện trạng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc T5 vắng mặt và có ý kiến trình bày trong quá trình tố tụng trước đây như sau: Ngày 01/10/2018, tại Văn phòng C2, bà T5 đã nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị H, ông Nguyễn Văn L1 Thửa đất số 835 và ngày 26/10/2018, bà T5 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 155,8m^2 (chiều ngang thửa đất 6,5m, chiều dài 24m). Cạnh phía Tây tiếp giáp đường hẻm có chiều ngang là 2,2 m. Tuy nhiên, bà H và ông L1 có thông báo cho bà T5 biết quyền sử dụng đất chỉ được sử dụng tổng diện tích 122,4m^2 (với chiều ngang 5,1m, chiều dài 24m và phải chừa một phần diện tích thửa đất trên với kích thước 1,4m x 24 m) để tổng diện tích lối đi là 3,6m x 24m. Do đó, khi chuyển nhượng hai

bên chỉ tính giá chuyển nhượng theo diện tích là 122,4m^2 và bà T5 đã đồng ý. Sau đó ngày 01/01/2018, bà T5 đã chuyển nhượng Thửa đất 835 trên cho bà Đoàn Thị N. Khi chuyển nhượng thì bà T5 đã thông báo bằng miệng cho bà N biết quyền sử dụng đất này theo Giấy chứng nhận là 155,8m^2 nhưng thực tế chỉ sử dụng diện tích 122,4m^2 và phải chừa ra diện tích 1,4m x 24m để làm lối đi chung (phía Tây thửa đất) như đã thoả thuận với bà H trước đây thì bà N đồng ý. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng thì các bên vẫn ký theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện bà T5 không còn liên quan đến thửa đất và không tranh chấp gì khác.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh N1, ông Nguyễn Hiệp H1, ông Nguyễn Hoàng C, bà Nguyễn Ngọc Đông T11 và ông Trương Văn T7 vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gì khác. Riêng ông Nguyễn Anh K có đơn xét xử vắng mặt.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ2 do ông Phạm Hữu T2 là người đại diện theo pháp luật đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định ghi nhận hiện trạng lối đi tranh chấp, các đương sự có mặt tham gia thống nhất thừa nhận hiện trạng lối đi tranh chấp không thay đổi so với kết quả đo đạc ngày 27 tháng 8 năm 2020 và không yêu cầu định giá lại đề nghị Toà án căn cứ kết quả đo đạc định giá có tại hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định.

* Bản án sơ thẩm số 147/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trương Văn T7 về việc: Buộc bà Đoàn Thị N phải tháo dỡ các vật cản, tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn chiếm lối đi chung, giao trả lại ranh đất đã lấn chiếm để xây dựng công trình, đảm bảo trả lại đúng kích thước lối đi chung đã được thỏa thuận cùng khoảng không gian theo phương thẳng đứng có diện tích 34,17m^2 (ngang 1,4m, dài 24m) theo Vi bằng lập ngày 20/12/2017.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Ngọc Xuân T về việc: Buộc bà Đoàn Thị N phải tháo dỡ các vật cản, tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn chiếm lối đi chung, giao trả lại ranh đất đã lấn chiếm để xây dựng công trình, đảm bảo trả lại đúng kích thước lối đi chung đã được thỏa thuận cùng khoảng không gian theo phương thẳng đứng có diện tích 34,17m^2 (ngang 1,4m, dài 24m) theo Vi bằng lập ngày 20/12/2017 và đúng Giấy cam kết mà bà N đã lập tại Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T. (có sơ đồ kèm theo).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P2 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn bà Đoàn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh P.

3.1. Buộc bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P phải trả cho Ngân hàng TMCP P2 số tiền gốc và lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký tính đến ngày 28/9/2022 là: 6.680.173.238 (sáu tỷ, sáu trăm tám mươi triệu một trăm bảy mươi ba ngàn, hai trăm ba mươi tám) đồng; trong đó: Nợ gốc là 5.765.253.697 (năm tỷ, bảy trăm sáu mươi lăm triệu, hai trăm năm mươi ba ngàn, sáu trăm chín mươi bảy) đồng và nợ lãi là 914.919.541 (chín trăm mười bốn triệu, chín trăm mười chín ngàn, năm trăm bốn mươi mốt) đồng.

3.2. Buộc bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P tiếp tục phải trả lãi cho Ngân hàng TMCP P2 trên số nợ gốc từ ngày 29/8/2022 cho đến khi trả hết nợ, với mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký.

3.3. Trường hợp bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình thì Ngân hàng TMCP P2 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp là Quyền sử dụng đất có diện tích 155,8m^2 (trong đó có 99m^2 đất ở tại đô thị) tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa số 835, tờ bản đồ số 45, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 143807 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS06307) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/10/2018 mang tên bà Trần Ngọc T5 (được cập biến động sang tên bà Đoàn Thị N vào ngày 14/11/2018 và cập nhật chuyển mục đích sử dụng vào ngày 14/6/2019); cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

* Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2023/DS-PT ngày 25/4/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc Xuân T là ông Lưu Văn B.

1.1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương về tranh chấp lối đi chung.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

1.2 Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn T7 về việc buộc bà Đoàn Thị N phải tháo dỡ các vật cản, tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn chiếm lối đi chung, giao trả lại ranh đất đã lấn chiếm để xây dựng công trình, đảm bảo trả lại đúng kích thước lối đi chung đã được thỏa thuận cùng khoảng không gian theo phương thẳng đứng có diện tích 34,17m² (ngang 1,4m x dài 24m) theo Vi bằng lập ngày 20/12/2017.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ và phúc thẩm.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Ngọc Xuân T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà N tháo dỡ hàng rào tường xây để trả lại diện tích lối đi nhưng không yêu cầu tháo dỡ phần nhà lấn qua không gian diện tích lối đi theo phương thẳng đứng để giữ hiện trạng căn nhà cho bà N. Đồng thời, đại diện nguyên đơn xác định nguyên đơn tự nguyện bồi thường giá trị hàng rào tường xây gắn liền bồn hoa cho bà N theo giá Hội đồng định giá đã công bố và đồng ý làm tròn số tiền là 30.000.000 đồng để bà N tháo dỡ hàng rào tường xây và bồn hoa trả lại lối đi.

Bị đơn bà N giữ nguyên ý kiến trình bày, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng P2 giữ nguyên yêu cầu độc lập.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Ngọc Xuân T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung).

Buộc bà Đoàn Thị N phải tháo dỡ hàng rào kết cấu tường gạch xây tô, cột sắt dài 24m, cao 2,2m cùng bồn hoa bằng xi măng gắn liền để trả lại diện tích đất làm lối đi chung theo Vi Bằng ngày 20/12/2017 là: 10,97m² thuộc một phần Thửa đất 835, tờ bản đồ số 45, toạ lạc tại phường P, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 143807; số vào sổ cấp GCN: CS 06307 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/10/2018 cho bà Trần Ngọc T5, cập nhật biến động cho bà Đoàn Thị N ngày 14/11/2018.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Phạm Ngọc Xuân T về việc thanh toán giá trị hàng rào tường xây và bồn hoa gắn liền cho bị đơn bà Đoàn Thị N là 30.000.000đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

3. Bà Đoàn Thị N có trách nhiệm đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc điều chỉnh thay đổi kích thước các cạnh, diện tích thửa đất theo hiện trạng thực địa lối đi theo quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc của Ngân hàng TMCP P2 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn bà Đoàn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh P.

4.1. Buộc bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P phải trả cho Ngân hàng TMCP P2 tổng số nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0320/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 20/12/2019, Hợp đồng tín dụng số 0319/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 21/12/2019, Hợp đồng tín dụng số 0228/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 17/09/2021, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0320.02/2020/SĐBS-HĐTD ngày 27/09/2021, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0319.01/2020/SĐBS-HĐTD ngày 27/09/2021 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết tạm tính đến ngày 25/9/2025 là 11.392.053.998 đồng, trong đó:

Nợ gốc trong hạn: 5.070.330.002 đồng.

Nợ gốc quá hạn: 2.727.903.308 đồng.

Lãi trong hạn: 2.160.558.108 đồng.

Lãi quá hạn: 1.433.262.580 đồng.

Và tiền lãi, phí phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 26/9/2025 cho đến khi bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P2.

4.2. Nếu bà Đoàn Thị N và ông Lê Minh P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P2 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0319/2019/BĐ ngày 21/12/2019 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP P2 đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 835, tờ bản đồ số 45 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 143807; số vào sổ cấp GCN: CS 06307 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh B cấp ngày 26/10/2018 cho bà Trần Ngọc T5, cập nhật biến động cho bà Đoàn Thị N ngày 14/11/2018 theo diện tích đã được điều chỉnh tại bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 30/9/2025 bị đơn bà Đoàn Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, cụ thể bà Đoàn Thị N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn bà N xác định, bà N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Ngọc Xuân T, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, những phần khác của bản án bị đơn không kháng cáo; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025, dề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 158/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị N được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đức T4, bà Trần Ngọc T5, bà Nguyễn Thị Thanh N1, ông Nguyễn Hiệp H1, ông Nguyễn Hoàng C, bà Nguyễn Ngọc Đông T11, ông Trương Văn T7; Công ty TNHH Đ2 vắng mặt; ông Nguyễn Anh K, ông Nguyễn Văn L1, bà Trịnh Thị H vắng mặt (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt). Căn cứ Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung.

[2.1] Các đương sự tranh chấp lối đi có diện tích 33,6m^2 theo Mảnh trích lục địa chính ngày 28/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T (đoạn đầu giáp đường L chiều ngang 2,69m + 0,91m; đoạn cuối giáp đường hẻm chiều ngang 2,58m + 01m; chiều dài 24m). Bà T11 cho rằng lối đi chung giáp đường L có chiều ngang 3,6m theo Vi bằng số 688/VB-TPL ngày 201/2/2017 lập giữa ông Phạm Hữu T2, bà Thái Thị Kim T3 với bà Trịnh Thị H, ông Đặng Đức T4, vì vậy bà T11 yêu cầu bà Đoàn Thị N phải tháo dỡ các vật cản, tháo dỡ phần công trình xây dựng có lấn chiếm lối đi chung. Bà N cho rằng lối đi chung giáp đường L có chiều ngang 2,2m; chiều ngang 1,4m còn lại thuộc một phần thửa đất 835, tờ bản đồ số 45 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 606422, số vào sổ CS05423 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/11/2017 cho bà Đoàn Thị N.

[2.2] Nguồn gốc đất tranh chấp:

Ông Nguyễn Minh S là chủ sử dụng diện tích đất 665m^2 thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 45, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số L 411613, số vào sổ 451 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 06/02/1998. Ngày 17/9/2008, ông S chuyển nhượng phần đất này cho

ông Nguyễn Bá T12; tại biên bản kiểm tra địa chính về điều chỉnh theo hiện trạng sử dụng đất ngày 18/7/2008 thì phần đất của ông S ở cạnh hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị T13; cạnh hướng Tây giáp đường đất chiều ngang 2,2m x chiều dài 60,1m; cạnh hướng Nam giáp đường L; cạnh hướng Bắc giáp đường đất chiều dài 11m. Ngày 29/10/2008, ông Nguyễn Bá T12 được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp GCNQSDĐ số AN 635390, số vào sổ H45076 (số thửa mới 470).

Ngày 25/10/2017, ông Nguyễn Bá T12, bà Trần Phạm Tố U (vợ của ông T12) chuyển nhượng cho ông Phạm Hữu T2 diện tích 155,8m^2 thuộc thửa số 835 (thửa cũ 470). Ngày 20/11/2017, ông Phạm Hữu T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số CL 606422, số vào sổ CS05423.

Do Vợ chồng ông T2, bà T3 có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất 835 cho bà H, ông T4, ngày 20/12/2017 giữa ông Phạm Hữu T2, bà Thái Thị Kim T3, bà Trịnh Thị H, ông Đặng Đức T4 đã lập Văn bản thỏa thuận nhường lối đi chung, các bên thỏa thuận: *ông T2, bà T3 là chủ sở hữu quyền sử dụng đất tại thửa số 835, tờ bản đồ số 45, diện tích 155,8m^2 theo GCNQSDĐ số CL 606422, số vào sổ CS05423 ngày 20/11/2017; thửa đất này đang có lối đi vào nằm trên thửa đất có chiều rộng 2,2m x dài 24m (đường bê tông); bà H, ông T4 đang thực hiện thủ tục để nhận chuyển nhượng đất của ông T2, bà T3; nay ông T2, bà T3, bà H, ông T4 thống nhất tiếp tục dành một phần diện tích của thửa đất với kích thước 1,4m x dài 24m để mở rộng lối đi với tổng diện tích 3,6m x 24m; các bên cam kết lối đi này sau khi nhận chuyển nhượng, bà H, ông T4 tiếp tục sử dụng phần diện tích nêu trên làm lối đi chung lâu dài về sau và không được phép xây dựng công trình trên đất đã sử dụng để mở lối đi chung*. Thỏa thuận này, được lập Vi bằng số 688/VB-TPL ngày 20/7/2017 tại Văn phòng T14.

Cùng ngày 20/12/2017, ông T2, bà Thái Thị Kim T3 (vợ của ông T2) chuyển nhượng lại cho bà Trịnh Thị H, ông Đặng Đức T4 diện tích 155,8m^2 thuộc thửa số 835. Ngày 01/02/2018, bà H và ông T4 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số CL 749775 và CL 7497774, số vào sổ CS5609 (sử dụng chung).

Ngày 01/10/2018, bà H (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông T4), ông Nguyễn Văn L1 (chồng của bà H) chuyển nhượng lại cho bà Trần Ngọc T5 diện tích 155,8m^2 thuộc thửa số 835. Ngày 26/10/2018, bà T5 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CN 143807, số vào sổ CS06307.

Ngày 01/11/2018, bà T5 chuyển nhượng lại cho bà N diện tích 155,8m^2 thuộc thửa số 835. Ngày 14/11/2018, đăng ký biến động sang tên cho bà N. Ngày 23/11/2018, bà N, ông P thế chấp tại Ngân hàng O – Chi nhánh B1. Toàn bộ hồ sơ cấp đất của thửa số 835 (thửa cũ số 470) từ ông T12 cho đến bà N đều thể hiện cạnh hướng Tây giáp đường có chiều ngang 2,2m.

Xét, việc thỏa thuận nhường lối đi chung (mở rộng lối đi ngang 1,4m, dài 24m) giữa chủ sử dụng đất là ông Phạm Hữu T2, bà Thái Thị Kim T3, bà Trịnh

Thị H, ông Đặng Đức T4 không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật và đã được các bên tôn trọng thực hiện đúng thỏa thuận sau khi chuyển nhượng cho các đương sự khác.

[2.3] Qúa trình tố tụng và tại phiên tòa, bà N cho rằng bà N nhận chuyển nhượng diện tích 155,8m² thuộc thửa số 835, tờ bản đồ số 45 từ bà Trần Ngọc T5 vào năm 2018 với số tiền khoảng 5.000.000.000 đồng. Bà N được cập nhật biến động sang tên vào ngày 14/11/2018 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CN 143807 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/10/2018. Đến khoảng tháng 10/2019, bà N cùng gia đình tiến hành xây dựng nhà ở trên đất cho đến nay. Lối đi 33,6m² (ngang 1,4m x dài 24m) mà nguyên đơn khởi kiện thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của bà N, không phải là lối đi chung. Việc thỏa thuận chừa đất lối đi chung giữa ông T2, bà T3, bà H, ông T4 thì bà N hoàn toàn không biết và khi nhận chuyển nhượng đất bà Trần Ngọc T5 cũng không thông báo cho bà N biết việc chừa lối đi chung, nếu trừ lối đi thì bà T5 phải giảm số tiền chuyển nhượng đất. Bà Trần Ngọc T5 cho rằng, bà T5 nhận chuyển nhượng đất từ bà H, ông L1 thì đã được thông báo cho biết việc chừa lối đi ngang 1,4m, dài 24m cho các hộ phía trong sử dụng, khi bà T5 chuyển nhượng QSDĐ cho bà N thì bà T5 cũng đã thông báo cho bà N biết chừa lối đi.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2018 được ký giữa bà Đoàn Thị N và bà Trần Ngọc T5 thể hiện giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Do đó, khi bà T5 chuyển nhượng QSDĐ cho bà N và thông báo cho bà N biết việc chừa lối đi chung ngang 1,4m là có căn cứ.

Tại Tờ tường trình ngày 21/12/2019, bà N thừa nhận: *Ngày 20/12/2019, tôi đến UBND phường P xin xác nhận tình trạng bất động sản để đáo hạn ngân hàng, thì được nhân viên đưa cho xem vi bằng nội dung trong vi bằng không liên quan đến tôi, nhân viên yêu cầu tôi viết một giấy cam kết dành riêng phần đất của tôi ngang 1,4m, dài 24m làm lối đi chung thì mới giao cho tôi giấy xin xác nhận tình trạng bất động sản* nên bà N đã viết giấy cam kết nội dung nêu trên.

Tại phiên tòa bà N thừa nhận, bà N có viết Giấy cam kết, nội dung: *dành riêng phần đất ngang 1,4m, dài 24m làm lối đi chung*, nhưng sau đó bà N thấy không đúng ý chí của bà N và bà N đã làm đơn gửi công an tỉnh B và UBND phường P yêu cầu hủy bỏ giấy cam kết nêu trên. Tuy nhiên, bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh kết quả đã được giải quyết của cơ quan có thẩm quyền.

[2.4] Như vậy, bà N đã biết việc thỏa thuận chừa lối đi ngang 1,4m, dài 24m từ khi nhận chuyển nhượng và vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích sử dụng còn lại sau khi chừa lối đi, nhưng bà N không thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà N tháo dỡ hàng rào trả lại lối đi theo thỏa thuận được lập Vi bằng ngày 20/12/2017 là phù hợp.

[3] Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Từ những nhận định trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà N không có căn cứ chấp nhận.

[4] Những phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực.

[5] Xét ý kiến của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Án phí phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Những phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Đoàn Thị N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0027048 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 15;
- TAND Khu vực 15;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa DS, 20b (70).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Huyền