

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 113/2022/DS-PT

Ngày: 13/6/2022

V/v: Tranh chấp yêu cầu về lối đi qua  
bất động sản liền kề.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Trần Bá Kha

*Các Thẩm phán:* ông Trần Bình Đào

ông Lê Quang Tấn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2020, về tranh chấp yêu cầu về lối đi qua bất động sản liền kề.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** ông **Trần Quốc Th**, sinh năm 1962.

ông **Ngô Văn H**, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: tổ 5, Ấp Vĩnh Th B, xã Vĩnh Hòa H, huyện Châu Th, tỉnh Kiên Giang.

**- Bị đơn:** ông **Nguyễn Hoàng T**, sinh năm 1951.

Địa chỉ: số 160, tổ 5, ấp Vĩnh Th B, xã Vĩnh Hòa H, huyện Châu Th, Kiên Giang.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** bà **Nguyễn Thị Bé Th**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: ấp Vĩnh Th B, xã Vĩnh Hòa H, huyện Châu Th, Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bé Th và ông Nguyễn Hoàng T là: bà Nguyễn Thị Thùy D – sinh năm 1990

Địa chỉ: số 158, tổ 5, ấp Vĩnh Th B, xã Vĩnh Hòa H, huyện Châu Th, Kiên Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/6/2020).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Hoàng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé Ph.

(*ông Trần Quốc Th, ông Ngô Văn H, ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Thùy D có mặt tại phiên tòa; bà Nguyễn Thị Bé Th vắng mặt tại phiên tòa*).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Nguyên đơn ông Trần Quốc Th và ông Ngô Văn H trình bày:* Trước đây, lối đi dẫn vào nhà các ông từ lộ ngã ba Tà về Rạch S là con đường có từ khá lâu trước khi các ông cất nhà vào năm 2009 và cũng do có con đường mòn này để đi lại nên các ông mới quyết định mua phần đất ở phía sau sinh sống. Con đường mòn này nằm trên phần đất của ông Nguyễn Hoàng T thường gọi là Sáu K. Từ trước đến nay, các ông đều sử dụng con đường này cho việc đi lại và mọi sinh hoạt hằng ngày. Tuy nhiên, thời gian gần đây ông Sáu K tiến hành xây dựng thành khu nhà trọ để cho thuê. Việc xây dựng này đã làm mất lối đi của các ông như trước kia. Hiện nay, các ông muốn đi ra ra lộ cũng không được. Để chủ động có lối đi riêng, các ông Th, ông H có năn nỉ ông T để mua lại 2-3m nhưng ông T không đồng ý.

Nay các ông yêu cầu Tòa án xem xét, vận động gia đình ông T nhượng lại một phần đất trước nhà các ông ngang 02 mét để làm lối đi chung cho các gia đình trong mọi sinh hoạt bức thiết hàng ngày. Đây là lối đi thuận tiện hợp lý nhất, ngoài con đường này không còn lối đi nào khác phù hợp hơn. Về phía các ông sẵn sàng chi trả chi phí đền bù hay mua lại phần đất đó theo thỏa thuận hoặc theo quy định của nhà nước.

Tại phiên tòa ngày hôm nay ông Trần Quốc Th và ông Ngô Văn H yêu cầu: yêu cầu tòa án xem xét giải quyết mở lối đi, vận động gia đình ông T nhượng lại một phần đất trước nhà ngang trước 2m, ngang sau 2,04m chiều dài 18,77m tổng diện tích 37,2m<sup>2</sup> (*Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành*) để làm lối đi chung cho các gia đình trong mọi sinh hoạt bức thiết hàng ngày. Đây là lối đi thuận tiện hợp lý nhất, ngoài con đường này không còn lối đi nào khác phù hợp hơn. Về phía các ông sẵn sàng trả chi phí mở lối đi đối với diện tích đất trên theo như giá mà công ty thẩm định giá đã đưa ra với số tiền là giá trị quyền sử dụng đất 135.742.800 đồng, giá trị công trình xây dựng là: 3.886.000 đồng. Tổng cộng số tiền là: 139.629.000 đồng và hai ông cũng đồng ý hỗ trợ thêm 3.000.000 đồng tiền chi phí di dời khi các ông được phần lối đi này.

Các ông thống nhất với kết quả định giá và đo đạc không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc hay thẩm định giá lại.

\* *Trong quá trình giải quyết vụ kiện bị đơn ông Nguyễn Hoàng T có ý kiến trình bày:* ông Th có hỏi đi qua đất ông, nay ông có nhu cầu sử dụng, nên ông

không cho đi nhờ được. Nên ông Th và ông H thưa ông đến chính quyền địa phương xã Vĩnh Hòa H và ông được mời tới xã và chính quyền xã có gợi ý là ông có thể bán đất cho ông Th và ông H khoảng 1m hoặc 2 m làm lối đi không. Nhưng ông cũng trình bày là gia đình ông có nhu cầu sử dụng nên không thể bán được.

Việc ông Th và ông H cho rằng phía đất ông là đường mòn là không đúng mà đất ông có ranh có hàng rào lưới dây chì gai.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị Bé Th, vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không có ý kiến trình bày.

\* *Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2019 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 08/2019/QĐ-SCBSBA ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang đã quyết định*:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc Th và ông Ngô Văn H đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng T.

2 - Buộc ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Thị Bé Th dành cho ông Trần Quốc Th và ông Ngô Văn H một lối đi có kích thước ngang trước 2m<sup>2</sup>, ngang sau 2,04m<sup>2</sup>, chiều dài 18,77m<sup>2</sup>. Tổng diện tích 37,2m<sup>2</sup>, đất nằm tại thửa số 200, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Vĩnh Th B, xã Vĩnh Hòa H, huyện Châu Th, tỉnh Kiên Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 273642 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 006965 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho ông Nguyễn Hoàng T, ngày 08/10/2002, theo hình 1234 có tứ cạnh cụ thể như sau:

Cạnh 12=2m giáp Lộ Cầu V;

Cạnh 23= 18,4m giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Hoàng T;

Cạnh 34= 2,04m giáp đất ông Trần Quốc Th;

Cạnh 41= 18,77m giáp đất Nguyễn Hoàng Duy A (con ông T, bà Th phần đất này lúc trước của ông T và bà Th cho lại Nguyễn Hoàng Duy A hiện nay đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

*(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/03/2018 kèm theo).*

3- Ghi nhận sự tự nguyện của Trần Quốc Th và ông Ngô Văn H đồng ý bồi bù cho ông Nguyễn Hoàng T 142.629.000 đồng. Khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

*Sau khi xét xử sơ thẩm*, ngày 02/01/2020 ông T và bà Th có đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm và không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Phía bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện cho bị đơn là bà Nguyễn Thị Thủy D cho rằng toàn bộ phần đất mở lối đi nằm chung trong diện tích đất của phía bị đơn theo bản án sơ thẩm mở lối đi thì vào thời điểm xét xử sơ thẩm phần đất này đang được thế chấp vay vốn tại Ngân

hàng Sài Gòn thường tín chi nhánh Kiên Giang phòng giao dịch huyện Châu Thành tỉnh Kiên Giang. Theo hồ sơ hợp đồng tín dụng là Hợp đồng cho vay số LD 1903200104 ngày 01/02/2019 và hợp đồng thế chấp tài sản số 1077169411 ngày 01/02/2019, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hộ ông (bà) Nguyễn Hoàng Tuấn do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 08/10/2022 do ngân hàng đang quản lý theo hợp đồng thế chấp trên với số tiền vay theo hợp đồng tín dụng này là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Nhưng cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng này vào tham gia tố tụng là vi phạm pháp luật thiếu người liên quan. Bị đơn cho rằng nguyên đơn hiện tại có lối đi là đường đi chung của thửa đất phía nguyên đơn khi mua đất làm nhà thì đã có con đường của chủ đất cũ đi ra đường bê tông theo Biên bản xem xét thẩm định của Tòa án Tỉnh Kiên Giang và sơ đồ đo theo tờ trích đo địa chính số 153-2021 (200-13) ngày 31/12/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành tỉnh Kiên Giang. Như vậy thể hiện phía nguyên đơn hiện tại đã có đường đi và đồng thời cũng là lối đi của chủ đất cũ trước khi nguyên đơn mua đất và cất nhà nên không có cơ sở buộc gia đình bị đơn phải dùng đất của bị đơn để mở lối đi cho phía nguyên đơn. Mặt khác nữa bà là Nguyễn Thị Thùy D hiện là chủ kinh doanh nhà trọ trong khu đất và trực tiếp sử dụng toàn bộ khu đất để kinh doanh theo giấy phép kinh doanh số 56F8004330 mang tên hộ kinh doanh Nguyễn Thị Thùy D, ngành nghề kinh doanh: Phòng ở cho thuê. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa bà là D vào tham gia tố tụng là vi phạm ảnh hưởng tới quyền lợi của tôi. Tại tòa án ông T và bà Th đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông Th, ông H yêu cầu ông T mở lối đi, vận động gia đình ông T nhượng lại một phần đất có chiều ngang trước 2m, ngang sau 2,04m, chiều dài 18,77m, diện tích 37,2m<sup>2</sup> (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ) là lối đi thuận tiện nhất để đi ra tới lộ Cầu V. Bị đơn ông T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Xét kháng cáo của ông T và bà Th, nhận thấy: Ông T và bà Th có nhà ở ổn định và đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 2002, diện tích đất mà ông Th và ông H yêu cầu mở lối đi là nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của ông T và bà Th. Đến năm 2008, 2010 thì ông H và ông Th mới đến mua đất và cất nhà ở, thời điểm này ông T còn để đất trống nên cho ông H và ông Th đi nhờ qua đất để ra đến Lộ Cầu V, nhưng đến năm 2018 ông T xây dựng nhà trọ nên không cho ông H và Th đi nhờ qua đất nữa. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2021 của cấp phúc thẩm thì hiện nay, ông H và ông Th vẫn có đường đi ra đến lộ Tà N, theo quy định tại khoản 1 Điều 254 BLDS quy định: *“Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ”*, trường hợp này ông Th và ông H vẫn còn lối đi khác ra đến

đường Tà N chứ không chỉ có một lối đi qua đất nhà ông T, do đó ông Th ông H yêu cầu mở lối đi qua đất nhà ông T mà hiện nay trên đất có công trình xây dựng của ông T, nếu mở lối đi phải dỡ bỏ và chia tách phần đất của ông T ra là không phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T xác định phần đất các nguyên đơn ông Th và ông H yêu cầu ông mở lối đi có chiều ngang trước 2m, ngang sau 2,04m, chiều dài 18,77m, diện tích 37,2m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận QSD đất số T273642 Ủy ban nhân dân huyện Châu Th cấp ngày 08/10/2002 cho ông T, hiện nay ông đang thế chấp tài sản cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Kiên Giang, phòng giao dịch huyện Châu Thành. Tòa án đã ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ là hợp đồng vay số LD 1903200104 ngày 01/02/2019 giữa ông Tuấn bà Thương với Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Kiên Giang, phòng giao dịch huyện Châu Thành số tiền 500.000.000đ, thời hạn vay 60 tháng và hợp đồng thế chấp tài sản là QSD đất số T273642 UBND huyện Châu Thành cấp cho ông T và bà Th ngày 08/10/2002. Đến ngày 30/5/2022 ông T bà Th đáo hạn và tiếp tục thế chấp tài sản là QSD đất trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín vay số tiền 300.000.000đ, thời hạn vay 05 năm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án không đưa Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Kiên Giang, phòng giao dịch huyện Châu Thành vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68 BLTTDS.

Xét thấy vi phạm của cấp sơ thẩm cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần hủy bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTS, không chấp nhận kháng cáo của ông Tuấn và bà Thương hủy bản án số 03/2019/DS-ST ngày 11/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng: bà Nguyễn Thị Bé Th vắng mặt tại phiên toà nhưng có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Thuỳ D có mặt tại phiên toà. Do đó căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt bà Thương là phù hợp với pháp luật.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Trần Quốc Th và ông Ngô Văn H yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết mở lối đi chung, yêu cầu Toà án vận động gia đình ông T nhượng lại một phần đất trước nhà ngang trước 2m, ngang sau 2,04m chiều dài 18,77m. Tổng diện tích 37,2m<sup>2</sup> (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành) để làm lối đi chung cho các gia đình trong mọi sinh hoạt bức thiết hàng ngày. Các ông sẽ sẵn sàng trả chi phí mở lối đi đối với diện tích đất trên theo như giá mà công ty thẩm định giá đã đưa ra với số tiền là giá trị quyền sử dụng đất 135.742.800 đồng, giá trị công trình xây dựng là: 3.886.000 đồng. Tổng cộng số tiền là: 139.629.000 đồng theo như kết quả định giá mà Tòa án đã công bố và hỗ trợ thêm 3.000.000 đồng tiền di dời khi các

ông được hưởng phần lối đi. Bởi vì Nguyên đơn cho rằng hai gia đình hiện nay không có lối đi ra đường chính.

Đại diện của Bị đơn Nguyễn Hoàng T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé Th không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Bé Th; ông T, bà Th yêu cầu chấp nhận đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm và không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đã nhận định cho rằng Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và các biên bản xác minh những người hàng xóm láng giềng của ông T, ông Th, ông H như ông Vũ Đình L, bà Đỗ Thị H, ông Trần Văn Nh (công an ấp Vĩnh Th B) đều xác định từ trước cho đến khi tranh chấp thì ông Th và ông H vẫn sử dụng lối đi của gia đình ông T làm lối ra vào để sinh hoạt hàng ngày nhưng hiện nay ông T đã xây nhà trọ nên ông Th và ông H không còn lối đi nào khác. Bên cạnh đó, ông Ngô Văn T là người cũng có diện tích đất nằm giữa của ông Th và ông H cũng xác nhận hiện tại ông cũng không còn lối đi nào khác mà phải đi nhờ qua nhà lân cận để vào phần đất của mình khi muốn sử dụng. Nguyên đơn cho rằng hiện tại gia đình của ông Trần Quốc Th và gia đình ông Ngô Văn H không có lối đi nào khác do đã bị vây bọc bởi các bất động sản của ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Bé Th, ông Ngô Tiến Ng và bà Nguyễn Thị Ph. Mặt khác cho rằng, việc yêu cầu mở lối đi tại vị trí như trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là phù hợp với thực tế vì đây là vị trí ngắn nhất để ra đường chính và ít tổn thất nhất cho nguyên đơn nếu như mở lối đi khác. Nhưng ông Nguyễn Hoàng T cho rằng ông Th và ông H đã có lối đi khác và mở lối đi như bản án sơ thẩm đã tuyên là chưa phù hợp và chưa đủ cơ sở vững chắc, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T. Bởi lẽ, theo yêu cầu của đương sự cấp phúc thẩm đã xem xét thẩm định tại chỗ lại cụ thể thì Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã xem xét thẩm định tại chỗ lại theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và theo sơ đồ tờ trích đo địa chính số TĐ:153-2021(200-13) ngày 13/12/2021, thì kết quả cụ thể theo bản vẽ đo đạc cho thấy hiện nay ông Th và ông H đang đi trên lối đi là con đường bê tông để đi ra đường chính là đường liên ấp Tà N; nhưng đây là lối đi nhờ trên đất của chủ đất cũ trước đây.

Như vậy Hội đồng xét xử xét thấy qua tranh luận tại phiên tòa thấy rằng gia đình ông Trần Quốc Th và ông Ngô Văn H sử dụng lối đi trên đất của ông Ngô Văn Đ và ông V nguyên nhân là gia đình ông Th, ông H mua đất của gia đình ông Ngô Văn Đ và ông V nằm ở vị trí phía sau đất của gia đình ông T nằm trên mặt tiền đường Cầu V, khi đường Cầu V chưa mở đường thành đường rộng như hiện nay, nhưng khi nhà nước mở đường không hết phần đất nhà ông T thì đất của ông Th và ông H vẫn còn nằm ở phía sau đất của gia đình ông T. Khi gia đình ông Th, ông H mua đất của gia đình ông Ngô Văn Đ, ông V, ông Tr thì như mô tả và theo bản vẽ thì bản thân gia đình ông Đ đã có lối đi chung trong nội bộ gia đình như hiện trạng. Như vậy khi ông Th và ông H mua đất của gia đình ông Đ để sử dụng thì đã chấp nhận sử dụng lối đi chung của gia đình ông Đ, ông V, ông Tr. Sau khi mua đất và cất nhà thì ông Th và ông H yêu cầu mở lối đi qua đất của gia đình ông T và không được ông T đồng ý. Do đó yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là chưa đủ cơ sở vì từ khi mua đất và làm nhà thì gia đình ông Th và ông H chấp

nhận và sử dụng lối đi chung của gia đình ông Đ, hiện tại gia đình ông Đ vẫn đang sử dụng con đường này làm lối đi chung của gia đình khi chia đất cho các con cháu của mình. Điều đó thể hiện việc không có lối đi là không đúng thực tế và yêu cầu ông T là chủ sử dụng bất động sản liền kề phải mở lối đi là chưa phù hợp. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa làm rõ là khi gia đình ông Th, ông H mua đất thì đã có con đường nội bộ của gia đình ông Đ, V hay không. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm ngày 07/3/2018 thể hiện (Tại Bút lục số 45 đến 48) và Tờ trích đo địa chính số TĐ- 215-2018 (200-13). Thể hiện số đất mở lối đi và đã quyết định số đất theo hình 1234 có diện tích là 37,2m<sup>2</sup> tứ cạnh cụ thể như sau: Cạnh 1- 2=2m giáp Lộ Cầu V; Cạnh 2- 3= 18,4m giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Hoàng T; Cạnh 3- 4= 2,04m giáp đất ông Trần Quốc Th; Cạnh 4- 1= 18,77m giáp đất Nguyễn Hoàng Duy A (con ông T, bà Th phần đất này lúc trước của ông T và bà Th cho lại Nguyễn Hoàng Duy A hiện nay đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

Theo biên bản xem xét thẩm định của Tòa án Tỉnh Kiên Giang và sơ đồ đo theo tờ trích đo địa chính số 153-2021(200-13) ngày 31/12/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang, cụ thể:

\*Phần đất ông Nguyễn Hoàng T đang sử dụng có tổng diện tích là 695,8m<sup>2</sup> bao gồm cả lối đi ông Trần Quốc Th và ông Ngô Văn H yêu cầu theo sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất kèm theo. Ông T không đồng ý mở lối đi theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên, cũng như lối đi khi tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại bao gồm các cạnh 1-2-3-4-5-6 với diện tích 57,7m<sup>2</sup> cụ thể:

Cạnh 1-2=3,20m; cạnh 2-3 = 10,25m; cạnh 3-4 =7,96m; cạnh 4-5 =3,10m; cạnh 5-6 = 8,52m; cạnh 6-1=10,25m.

Cạnh 1-2-3-6 là căn nhà của ông T đang cho người khác thuê.

Cạnh 3-4-5-6 là phần đất trồng và cây nước hiện ông T đang sử dụng.

\*Phần nhà đất của ông Trần Quốc Th đang sử dụng có diện tích 793m<sup>2</sup>

\*Phần đất ông Ngô Văn T đang sử dụng 289,2m<sup>2</sup>

\*Phần đất ông Ngô Văn H đang sử dụng có diện tích 317m<sup>2</sup> +157,6m<sup>2</sup>

\*Trước khi ông Trần Quốc Th và ông Ngô Văn H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đã tồn tại lối đi cũ, hiện nay là đường bê tông rộng 1,5m đi ra đường lộ bê tông rộng 2,5m giáp đất bà Nguyễn Thị H đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể bao gồm các cạnh như sau: 5-4-7-8-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-9-10-11. Trong đó: Cạnh 5-4 =3,10m; cạnh 4-7 = 17,06m; cạnh 7-8=53,62m; cạnh 8-12=16,81m; cạnh 12-13 = 49,28m; cạnh 13 -14 = 43,22m; cạnh 14-15 = 5,99m; cạnh 15-16 = 14,93m; cạnh 16-17=21,98m; cạnh 17-18= 8,5m; cạnh 18-19=1,5m; cạnh 19-20=8,5m; cạnh 20-21=22m ; cạnh 21-22 =14,95m; cạnh 22-23 = 6,29m; cạnh 23-24 = 42,41m; cạnh 24-25=49,82m; cạnh 25-9=16,50m; cạnh 9-10=51,71m; cạnh 10-11=18,31m; cạnh 11-5=1,53m. (Tất cả các số liệu theo sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất được kèm theo).

[4] Qua lời trình bày tranh tụng tại phiên tòa của phía bị đơn và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ lại tại cấp phúc thẩm thì thấy rằng trên thực tế hiện nay phía nguyên đơn đang có lối đi nhờ là đường bê

tổng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ như đã nói ở trên, việc tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không có lỗi đi và cần phải mở lỗi đi nhưng không được phía bị đơn chấp nhận. Mặt khác tại cấp phúc thẩm và cụ thể tại phiên tòa bị đơn đưa ra chứng cứ cho rằng phần đất mở lỗi đi theo bản án sơ thẩm mở lỗi đi thì vào thời điểm xét xử sơ thẩm phần đất này đang được thế chấp vay vốn tại Ngân hàng sai gòn thường tín chi nhánh Kiên Giang phòng giao dịch huyện Châu Thành tỉnh Kiên Giang. Theo hồ sơ hợp đồng tín dụng là Hợp đồng cho vay số LD 1903200104 ngày 01/02/2019 và hợp đồng thế chấp tài sản số 1077169411 ngày 01/02/2019. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hộ ông (bà) Nguyễn Hoàng T do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 08/10/2022 do ngân hàng quản lý theo hợp đồng thế chấp trên với số tiền vay là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); nhưng cấp sơ thẩm không có đưa Ngân hàng này vào tham gia tố tụng là thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Sau đó hai hợp đồng này đã tắt toán và giải chấp. Tại cấp phúc thẩm phía bị đơn cung cấp chứng cứ mới là đến ngày 30/5/2022 phía ông T tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số 202226657821 ngày 30/5/2022 và hợp đồng thế chấp tài sản số 202205301956740 ngày 30/5/2022 tại Ngân hàng sai gòn thường tín - Chi nhánh Kiên Giang phòng giao dịch huyện Châu Thành tỉnh Kiên Giang. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hộ ông (bà) Nguyễn Hoàng T do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 08/10/2022 hiện tại do Ngân hàng đang quản lý theo hợp đồng tín dụng thì được cấp tín dụng theo từng lần với số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Mặt khác tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Thùy D cho rằng sau khi cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ thì gia đình bị đơn đã xây nhà trọ trên toàn bộ diện tích đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và tờ trích đo như cấp phúc thẩm đã thu thập; hiện nay bà D cho rằng bà là chủ kinh doanh nhà trọ trong khu đất và trực tiếp sử dụng toàn bộ khu đất để kinh doanh theo giấy phép kinh doanh số 56F8004330 mang tên hộ kinh doanh Nguyễn Thị Thùy D, ngành nghề kinh doanh: Phòng ở cho thuê. Tại phiên tòa bà D đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Việc cấp sơ thẩm không đưa bà D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót. Hơn nữa vào thời điểm xét xử sơ thẩm phía bị đơn ông T đã xây hàng rào và nhà trọ trên phần đất mà cấp sơ thẩm tuyên mở lỗi đi nhưng cấp sơ thẩm không xác định tài sản phải tháo dỡ đi dời trong phần đất mở lỗi đi gồm những tài sản gì cụ thể. Đồng thời xem xét việc bồi hoàn giá trị các công trình xây dựng trong trường hợp phải mở lỗi đi. Như vậy bản án sơ thẩm đã tuyên không khả thi và có thiếu sót trong việc này.

Từ những nhận định như trên cho thấy việc cấp sơ thẩm vào thời điểm xét xử sơ thẩm đã không đưa Ngân hàng sai gòn thường tín chi nhánh Kiên Giang phòng giao dịch huyện Châu Thành tỉnh Kiên Giang và bà D vào tham gia tố tụng thì cấp phúc thẩm không thể khác phục được. Tại cấp phúc thẩm đưa ra chứng cứ mới là Ngân hàng sai gòn thường tín - Chi nhánh Kiên Giang phòng giao dịch huyện Châu Thành tỉnh Kiên Giang, đây là tình tiết mới tại cấp phúc thẩm. Do đó hội đồng xét xử thông nhất hủy bản án sơ thẩm.

Như vậy thể hiện lỗi đi nhờ đã có sẵn của chủ đất cũ là gia đình ông Đ, ông V, ông Tr, trước khi phía bên nguyên đơn mua đất và đến cất nhà ở cụ như trên.



Do đó yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là chưa có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên nếu có chứng cứ chứng minh khác thì cấp sơ thẩm xem xét giải quyết đánh giá tổng thể pháp lý của các chứng cứ và quyết định trong quá trình giải quyết lại vụ án.

Từ những sai sót như đã nhận định nêu trên của cấp sơ thẩm, thì cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Trong thảo luận nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận một phần kháng cáo của bà Th, ông T. Hủy bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số: 03/2019/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Kiên Giang.

[5] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*:

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Hoàng T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002108 ngày 02/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Bé Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002109 ngày 02/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Thị Bé Th.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện châu thành tỉnh Kiên Giang.

### ***Tuyên xử:***

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2019/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện châu thành tỉnh Kiên Giang về việc “Tranh chấp yêu cầu về lỗi đi qua bất động sản liên kề” giữa nguyên đơn ông Trần Quốc Th,

ông Ngô Văn H với bị đơn ông Nguyễn Hoàng T; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé Th.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

2.2. *Án phí dân sự phúc thẩm*:

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Hoàng T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002108 ngày 02/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Bé Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002109 ngày 02/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sẽ được xem xét quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán**

**Thẩm phán**

**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Bình Đảo**

**Lê Quang Tấn**

**Trần Bá Kha**

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Châu Thành;
- THA huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trần Bá Kha**

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn:

[3.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Từ Thanh Sơn:

Ông Từ Thanh Sơn kháng cáo yêu cầu ông Phạm Quang Hiếu phải trả lại nhà và đất tại địa chỉ 32 Lê Hồng Phong, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Ông Sơn, bà Huệ đồng ý trả cho ông Hiếu số tiền vay còn nợ là 470.000.000 đồng (bốn trăm bảy mươi triệu đồng).

Hội đồng xét xử thấy rằng: Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2012 tại Văn phòng công chứng Tân Hiệp, đến ngày 02/11/2012 các bên tiếp tục lập hợp đồng vay tài sản số tiền vay là 800.000.000 đồng, lãi suất vay 2,5%/tháng tại mục 4.1 Điều 4 của hợp đồng ghi biện pháp bảo đảm hợp đồng vay tiền là quyền sử dụng đất tại số 32 Lê Hồng Phong, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (BL 38). Ông Sơn thừa nhận có nhận tiền vay và có trả lãi vay theo thỏa thuận hợp đồng cho ông Hiếu vào ngày 05/6/2013 là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) là phù hợp thời gian, mức lãi suất thỏa thuận hợp đồng. Đồng thời, kể từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn, bà Huệ với ông Hiếu nhà đất vẫn do bà Từ Thị Lành, ông Kim Ngọc Khá, ông Từ Thanh Lâm (là chị, em ruột của ông Sơn) vẫn sinh sống. Ông Hiếu thừa nhận chữ ký và ghi tên trong hợp đồng cho vay tiền lập ngày 02/11/2012 là của ông nhưng ông không biết nội dung hợp đồng là gì hoặc có thể do ông ký vay tại ngân hàng là không có căn cứ chấp nhận. Đồng thời, ông Hiếu khai rằng số tiền lãi ông đã nhận 120.000.000 đồng vào ngày 05/6/2013 của ông Sơn là tiền lãi của hợp đồng vay khác nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận lời khai này của ông Hiếu. Từ các cơ sở trên cho thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2012 tại Văn phòng công chứng Tân Hiệp giữa ông Sơn, bà Huệ với ông Hiếu là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền lập ngày 02/11/2012 giữa ông Hiếu và ông Sơn. Do đó yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện của ông Sơn, bà Huệ có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên nếu có chứng cứ chứng minh khác thì cấp sơ thẩm xem xét giải

quyết đánh giá tổng thể pháp lý của các chứng cứ và quyết định trong quá trình giải quyết lại vụ án.

Do ông Hiếu, bà Diễm đã thế chấp tài sản này để đảm bảo hợp đồng tín dụng vay tiền tại Ngân hàng TMCP Á Châu, Ngân hàng không biết được hợp đồng giữa ông Sơn, bà Huệ với ông Hiếu là giả tạo, việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông Hiếu, bà Diễm đúng quy định và ngay tình nên được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm thì đến ngày 17/5/2021 ông Hiếu đã được xóa thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN715133 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu. Theo công văn số 1818/CV-QLN.21 ngày 24/5/2021 của Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu thì Ngân hàng đã rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập đối với ông Phạm Quang Hiếu và bà Trần Thị Ngọc Diễm lý do ông Hiếu đã thanh toán hết nợ. Do đó quyền lợi của Ngân hàng trong vụ án này không còn.

Mặt khác, sau khi xét xử sơ thẩm thì đến ngày 08/6/2021, ông Hiếu đã chuyển nhượng diện tích quyền sử dụng đất tại số 32 Lê Hồng Phong, khu phố 2, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cho ông Huỳnh Gia Phú. Căn cứ vào biên bản làm việc ngày 15/11/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang xác minh thì hiện nay ông Huỳnh Gia Phú đang quản lý, sử dụng phần đất và nhà tranh chấp. Theo đó, ông Huỳnh Gia Phú cũng thừa nhận có nhận chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại số 32 Lê Hồng Phong, khu phố 2, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang do ông Hiếu chuyển nhượng. Khi nhận chuyển nhượng, ông Phú không biết đây là tài sản đang tranh chấp giữa ông Sơn với ông Hiếu. Vì vậy, để bảo đảm quyền lợi của ông Phú cần đưa ông Phú tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3.2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hiếu: Ông Hiếu yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại số 32 Lê Hồng Phong, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang giữa ông với ông Sơn và bà Huệ là hợp pháp.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Như đã nhận định thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn, bà Huệ với ông Hiếu là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền lập ngày 02/11/2012 giữa ông Hiếu và ông Sơn. Do đó, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông Hiếu là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, hiện tài sản tranh chấp ông Hiếu đã chuyển nhượng cho ông Phú. Vì vậy, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phú cùng với các đương sự khác trong vụ kiện; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của Luật sư và đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hủy bản án

dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang; giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Việc hủy án sơ thẩm là do phát sinh tình tiết mới, phát sinh thêm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Gia Phú, Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[4] Tại phiên tòa ông Sơn yêu cầu tiếp tục duy trì, giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của ông Sơn là phù hợp pháp luật. Nên tiếp tục giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang cho đến khi người yêu cầu có yêu cầu hủy bỏ phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Sơn và ông Hiếu.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Từ Thanh Sơn và ông Phạm Quang Hiếu.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

### ***Tuyên xử:***

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án về

cho Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

3. Về án phí DS:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm được xử lý khi vụ án được tiếp tục giải quyết lại.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Ông Từ Thanh Sơn được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001078 ngày 18/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Ông Phạm Quang Hiếu được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001121 ngày 26/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

4. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Rạch Giá;
- THA thành phố Rạch Giá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trần Bá Kha**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán                      Thẩm phán                      Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Bá Kha**

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật do phát sinh thêm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, cần đưa ông Huỳnh Gia Phú tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhằm bảo đảm quyền lợi cho ông Phú và các đương sự trong vụ án.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Phạm Thị Huệ, đại diện của Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB), ông Kim Văn Khá, ông Từ Thanh Lâm, bà Trần Thị Ngọc Diễm có yêu cầu xét xử vắng mặt và ông Huỳnh Kim Thiện (đại diện của Văn phòng Công chứng Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang) đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 31/10/2012, giữa ông Từ Thanh Sơn, bà Phạm Thị Huệ và ông Phạm Quang Hiếu có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá theo hợp đồng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) đối với quyền sử dụng đất tại số 32 Lê Hồng Phong, khu phố 2, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (Giấy CNQSD đất số AG 214131 sổ vào sổ 4334 do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp ngày 01/12/2006, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 19, diện tích 240,9m<sup>2</sup> loại đất ở đô thị đứng tên ông Từ Thanh Sơn). Ngày 02/11/2012 ông Hiếu, ông Sơn có ký hợp đồng vay tiền với nhau. Ngày 10/6/2013 ông Hiếu được Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp Giấy CNQSD đất số BN715133 (cấp lần 2) đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 21/8/2013 ông Hiếu, bà Diễm ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Á Châu theo khế ước nhận nợ số tiền vay 660.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN715133. Đến ngày 17/5/2021, ông Hiếu đã được xóa thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN715133. Đến ngày 08/6/2021, ông Hiếu đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất tại số 32 Lê Hồng Phong, khu phố 2, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cho ông Huỳnh Gia Phú – địa chỉ: số 487/28/9B, Nguyễn Trung Trực, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá tỉnh Kiên Giang. Hiện nay ông Huỳnh Gia Phú đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn:

[3.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Từ Thanh Sơn:

Ông Từ Thanh Sơn kháng cáo yêu cầu ông Phạm Quang Hiếu phải trả lại nhà và đất tại địa chỉ 32 Lê Hồng Phong, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Ông Sơn, bà Huệ đồng ý trả cho ông Hiếu số tiền vay còn nợ là 470.000.000 đồng (bốn trăm bảy mươi triệu đồng).



Hội đồng xét xử thấy rằng: Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2012 tại Văn phòng công chứng Tân Hiệp, đến ngày 02/11/2012 các bên tiếp tục lập hợp đồng vay tài sản số tiền vay là 800.000.000 đồng, lãi suất vay 2,5%/tháng tại mục 4.1 Điều 4 của hợp đồng ghi biện pháp bảo đảm hợp đồng vay tiền là quyền sử dụng đất tại số 32 Lê Hồng Phong, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (BL 38). Ông Sơn thừa nhận có nhận tiền vay và có trả lãi vay theo thỏa thuận hợp đồng cho ông Hiếu vào ngày 05/6/2013 là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) là phù hợp thời gian, mức lãi suất thỏa thuận hợp đồng. Đồng thời, kể từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn, bà Huệ với ông Hiếu nhà đất vẫn do bà Từ Thị Lành, ông Kim Ngọc Khá, ông Từ Thanh Lâm (là chị, em ruột của ông Sơn) vẫn sinh sống. Ông Hiếu thừa nhận chữ ký và ghi tên trong hợp đồng cho vay tiền lập ngày 02/11/2012 là của ông nhưng ông không biết nội dung hợp đồng là gì hoặc có thể do ông ký vay tại ngân hàng là không có căn cứ chấp nhận. Đồng thời, ông Hiếu khai rằng số tiền lãi ông đã nhận 120.000.000 đồng vào ngày 05/6/2013 của ông Sơn là tiền lãi của hợp đồng vay khác nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận lời khai này của ông Hiếu. Từ các cơ sở trên cho thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2012 tại Văn phòng công chứng Tân Hiệp giữa ông Sơn, bà Huệ với ông Hiếu là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền lập ngày 02/11/2012 giữa ông Hiếu và ông Sơn. Do đó yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện của ông Sơn, bà Huệ có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên nếu có chứng cứ chứng minh khác thì cấp sơ thẩm xem xét giải quyết đánh giá tổng thể pháp lý của các chứng cứ và quyết định trong quá trình giải quyết lại vụ án.

Do ông Hiếu, bà Diễm đã thế chấp tài sản này để đảm bảo hợp đồng tín dụng vay tiền tại Ngân hàng TMCP Á Châu, Ngân hàng không biết được hợp đồng giữa ông Sơn, bà Huệ với ông Hiếu là giả tạo, việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông Hiếu, bà Diễm đúng quy định và ngay tình nên được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm thì đến ngày 17/5/2021 ông Hiếu đã được xóa thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN715133 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu. Theo công văn số 1818/CV-QLN.21 ngày 24/5/2021 của Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu thì Ngân hàng đã rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập đối với ông Phạm Quang Hiếu và bà Trần Thị Ngọc Diễm lý do ông Hiếu đã thanh toán hết nợ. Do đó quyền lợi của Ngân hàng trong vụ án này không còn.

Mặt khác, sau khi xét xử sơ thẩm thì đến ngày 08/6/2021, ông Hiếu đã chuyển nhượng diện tích quyền sử dụng đất tại số 32 Lê Hồng Phong, khu phố 2, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cho ông Huỳnh Gia Phú. Căn cứ vào biên bản làm việc ngày 15/11/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang xác minh thì hiện nay ông Huỳnh Gia Phú đang quản lý, sử dụng phần đất và nhà tranh chấp. Theo đó, ông Huỳnh Gia Phú cũng thừa nhận có nhận chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại số 32 Lê Hồng Phong, khu phố 2, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang do ông Hiếu chuyển nhượng. Khi nhận chuyển nhượng, ông Phú không biết đây là tài sản đang tranh chấp giữa ông Sơn với ông Hiếu. Vì vậy, để bảo đảm quyền lợi của ông Phú cần đưa ông Phú tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3.2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hiếu: Ông Hiếu yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại số 32 Lê Hồng Phong, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang giữa ông với ông Sơn và bà Huệ là hợp pháp.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Như đã nhận định thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn, bà Huệ với ông Hiếu là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền lập ngày 02/11/2012 giữa ông Hiếu và ông Sơn. Do đó, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông Hiếu là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, hiện tài sản tranh chấp ông Hiếu đã chuyển nhượng cho ông Phú. Vì vậy, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phú cùng với các đương sự khác trong vụ kiện; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của Luật sư và đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang; giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Việc hủy án sơ thẩm là do phát sinh tình tiết mới, phát sinh thêm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Gia Phú, Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[4] Tại phiên tòa ông Sơn yêu cầu tiếp tục duy trì, giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của ông Sơn là phù hợp pháp luật. Nên tiếp tục giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang cho đến khi người yêu cầu có yêu cầu hủy bỏ phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Sơn và ông Hiếu.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Từ Thanh Sơn và ông Phạm Quang Hiếu.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

#### ***Tuyên xử:***

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

3. Về án phí DS:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm được xử lý khi vụ án được tiếp tục giải quyết lại.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Ông Từ Thanh Sơn được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001078 ngày 18/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Ông Phạm Quang Hiếu được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001121 ngày 26/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

4. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Rạch Giá;
- THA thành phố Rạch Giá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trần Bá Kha**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán**

**Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Nhiên**

**Đặng Thị Bích Vân**

**Trần Bá Kha**

