

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 391/2024/DS-PT

Ngày: 28-8-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường  
thiệt hại về tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Phúc

*Các Thẩm phán:*

Bà Trần Thị Thanh Thúy

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

- **Thư ký phiên tòa:** bà Phạm Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** bà Nguyễn Thị Tho- Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 301/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 305/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Võ Thành T, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Võ Thành C, sinh năm 1956

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2022 - có mặt)

- **Bị đơn:**

1. Ông Phan Văn A, sinh năm 1950;

2. Bà Phan Thị Cẩm N, sinh năm 1982;

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Phan Văn A, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 19/10/2023 - có mặt)

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

1. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L:* Ông Võ Thành C, sinh năm: 1956; Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 17/4/2024 - có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1956;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Á:* Ông Phan Văn A, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2024 - có mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Bà Trát Thị N1, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

2. Ông Lê Văn V, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt)

3. Bà Võ Thị Tuyết N2, sinh năm 2001;

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phan Văn A

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện cũng như lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Thành T do ông Võ Thành C đại diện theo ủy quyền trình bày yêu cầu khởi kiện:* Năm 2019, ông T nhận chuyển nhượng 7.899m<sup>2</sup> quyền sử dụng các thửa đất 215, 216, 218, 219, 220, 1587, 1638, 1564 của ông Phan Văn A và bà Phan Thị Cẩm N với giá 7.200.000.000đồng kèm theo điều kiện là ông A và bà N phải giao cho ông T 14m đất mặt tiền để xe ra vào các thửa đất trên. Ông T đã giao đủ số tiền 7.200.000.000đồng cho ông A và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do 14m mặt tiền thuộc thửa 1524, tờ bản đồ số 11 có diện tích 668m<sup>2</sup> do bà Trát Thị N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông A không bàn giao cho ông T 14m mặt tiền này được. Ngày 19/6/2023, bà N1 chuyển nhượng thửa 1524 cho bà Võ Thị Tuyết N2 với giá 2.100.000.000đồng. Do không có đường để xe ra vào các thửa đất 215, 216, 218, 219, 220, 1587, 1638, 1564 nên ông T phải mua một phần thửa 1524 của chị N2 có diện tích 6,3m x 14m là 88,2m<sup>2</sup> với giá 2.100.000.000đồng. Do diện tích không đủ để tách thửa nên ông T không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 27/11/2023, chị N2 chuyển toàn bộ thửa 1524 cho ông T với giá 3.000.000.000đồng. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông A và bà N liên đới bồi thường 2.100.000.000đồng tiền thiệt hại.

Do ông T nhận chuyển nhượng các thửa đất 215, 216, 218, 219, 220, 1587, 1638, 1564 của ông Phan Văn A và bà Phan Thị Cẩm N để ông T kinh doanh nhưng do không

có đường ra vào để kinh doanh nên ông T thất thu 2.304.000.000đồng. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu ông A và bà N liên đới bồi thường 2.304.000.000đồng.

Như vậy, ông T yêu cầu ông A, bà N, bà Á liên đới bồi thường tổng số tiền là 4.404.000.000đồng.

Tại phiên tòa, ông C đại diện theo ủy quyền của ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện: Cụ thể, ông C chỉ yêu cầu ông A, bà N, bà Á liên đới bồi thường  $89m^2 \times 4.477.000đ/m^2 = 398.453.000đ$  phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng mua bán đất ngày 21/6/2019 (Bản gốc); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2023; 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông A đứng tên; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị N2 đứng tên; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N1 đứng tên (tất cả là bản phô tô); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2023 (Bản gốc).

*Bị đơn ông Phan Văn A và bà Phan Thị Cẩm N do ông Phan Văn A trình bày:* Năm 2019, ông T nhận chuyển nhượng  $7.899m^2$  quyền sử dụng các thửa đất 215, 216, 218, 219, 220, 1587, 1638, 1564 của ông Phan Văn A với giá 7.200.000.000đồng kèm theo điều kiện là ông A phải giao cho ông T 12m mặt tiền để xe ra vào các thửa đất trên. Ông T đã giao đủ số tiền 7.200.000.000đồng cho ông A và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do 12m mặt tiền ông A tranh chấp với bà Trát Thị N1 nên ông A không bàn giao cho ông T 12m mặt tiền này được. Hiện nay, 12m mặt tiền thuộc thửa 1524, tờ bản đồ số 11 có diện tích  $668m^2$  do bà Võ Thị Tuyết N2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để đi vào các thửa đất 215, 216, 218, 219, 220, 1587, 1638, 1564 phải đi qua thửa 1524 của chị N2. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông A, N, bà Á liên đới bồi thường 398.453.000đồng tiền thiệt hại mà ông T đã mua đất của chị N2 thì ông A không đồng ý do thửa 1524 của bà Võ Thị Tuyết N2 nằm chồng lấn lên thửa 1638 của ông Võ Thành T.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông A cung cấp: Thông báo việc thụ lý tố cáo ngày 13/11/2023; thông báo về việc gia hạn giải quyết tố cáo của ông Phan Văn A ngày 29/01/2024 (Tất cả là bản phô tô).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L do ông Võ Thành C đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà L là vợ ông T. Bà L thống nhất với lời trình bày yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L không yêu cầu gì trong vụ án này. Trong quá trình giải quyết vụ án bà L không cung cấp tài liệu hay chứng cứ gì cho Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á do ông Phan Văn A đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà Á là vợ ông A. Bà Á thống nhất với lời trình bày của ông A và không yêu cầu gì trong vụ án này. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Á không cung cấp tài liệu hay chứng cứ gì cho Tòa án.

*Người làm chứng Bà Trát Thị N1 và ông Lê Văn V trình bày:* Bà N1 và ông V là vợ chồng, ngày 19/6/2023 bà N1 và ông V có chuyển nhượng thửa 1524, tờ bản đồ số 11 có diện tích  $668m^2$  cho bà Võ Thị Tuyết N2 với giá 2.100.000.000đồng, để đi vào các thửa đất 215, 216, 218, 219, 220, 1587, 1638, 1564 phải đi qua thửa 1524 mà bà N1 đã chuyển nhượng cho chị N2.

*Người làm chứng bà Võ Thị Tuyết N2 trình bày:* Ngày 19/6/2023, chị N2 có nhận chuyển nhượng của bà N1 và ông V thửa 1524, tờ bản đồ số 11 có diện tích  $668m^2$  với giá 2.100.000.000đồng. Sau đó đến ngày 29/6/2023, chị N2 chuyển nhượng lại ông T

một phần thửa 1524 có diện tích 6,3m x 14m là 88,2m<sup>2</sup> với giá 2.100.000.000đồng, để đi vào các thửa đất 215, 216, 218, 219, 220, 1587, 1638, 1564 phải đi qua thửa 1524. Ngày 27/11/2013, chị N2 chuyển toàn bộ thửa 1524 cho ông T với giá 3.000.000.000đồng, đã nhận tiền đủ từ ông T và đã giao đất cho ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành T đối với ông Phan Văn A, bà Phan Thị Cẩm N, bà Nguyễn Thị Ánh .

Buộc ông Phan Văn A, bà Phan Thị Cẩm N, bà Nguyễn Thị Á có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Thành T 398.453.000đồng (Ba trăm chín mươi tám triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn đồng) tiền thiệt hại về tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí định giá, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Phan Văn A, bà Phan Thị Cẩm N, bà Nguyễn Thị Á phải chịu 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng) để hoàn trả cho ông Võ Thành T.

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phan Văn A và bà Nguyễn Thị Á (tổng án phí 19.922.650đồng).

Bà Phan Thị Cẩm N phải chịu 6.640.883đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Võ Thành T không phải chịu án phí, trả lại ông T 56.202.000đồng (Năm mươi sáu triệu hai trăm lẻ hai nghìn đồng) tạm ứng án phí mà ông T đã nộp theo biên lai thu số 0008883 ngày 12/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Hóa.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 15/5/2024, bị đơn ông Phan Văn A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý bồi thường cho ông T số tiền 398.453.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phản tranh luận:

*Bị đơn ông Phan Văn A trình bày:* thửa đất 1524 của bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2023 có phần chồng lấn lên thửa 1638 mà ông A đã chuyển nhượng cho ông T. Thửa đất 1638 trước đây là thửa 213 ông A nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị B. Khi Nhà nước thu hồi đất để mở Quốc lộ N và mở rộng mố cầu K thì thửa đất 213 của bà B tiếp giáp Quốc lộ N và mố cầu K, trên thửa đất 213 có nhà của con bà B nên bà B và con bà B đã được bồi thường quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Thửa đất 1524 (trước đây là thửa 217) của bà N1 chỉ còn một phần tiếp giáp với Quốc lộ N và thửa 220, thửa 1524 không chạy dọc theo Quốc lộ N. Đến năm 2023, bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1524 chạy dọc theo Quốc lộ N là chồng lấn một phần lên thửa 1638 mà ông A đã chuyển nhượng cho ông T. Việc thỏa thuận ranh giữa bà N1 và ông T như thế nào ông A không biết và không liên quan

đến ông A, ông đã giao thửa đất 213 (sau này là thửa 1638 và thửa 1564) cho ông T tiếp giáp Quốc lộ N nên ông không đồng ý bồi thường cho ông T số tiền 398.453.000đồng.

*Ông Võ Thành C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T trình bày:* Khi ông A chuyển nhượng đất cho ông T có cam kết là có đường xe tải và xe du lịch ra vào thuận tiện và chiều ngang của đường là 14m được thể hiện tại biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự ngày 17/9/2020 nhưng thực tế các thửa đất của ông A chuyển nhượng cho ông T không tiếp giáp Quốc lộ N, ông T muốn đi vào các thửa đất trên phải đi ngang thửa đất 1524 của bà N1, nên buộc lòng ông T phải mua thửa đất 1524 của bà N1 với giá cao, trong hợp đồng chuyển nhượng ông A cam kết có đường xe ra vào nhưng khi giao đất không có nên ông A phải bồi thường cho ông T phần đường đi ngang 14m thuộc thửa 1524 mà ông T phải mua đất của bà N1 như bản án sơ thẩm, Do đó, ông T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông A.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phan Văn A đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét kháng cáo của ông A không đồng ý bồi thường cho ông T số tiền 398.453.000đồng.

Xét thấy ngày 19/6/2023 bà N1 cùng chồng là ông Lê Văn V chuyển nhượng thửa đất 1524 cho bà Võ Thị Tuyết N2 với giá 2.100.000.000đồng, sau đó chị N2 chuyển nhượng thửa đất 1524 lại cho ông T với giá 3.000.000.000đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Lê Văn V, bà Trác Thị N3, bà Võ Thị Tuyết N2 là người làm chứng là không đảm bảo quyền lợi của họ cũng như các đương sự có liên quan khác. Do đó, cần xác định ông Lê Văn V, bà Trác Thị N3, bà Võ Thị Tuyết N2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Theo lời khai của ông V, bà N3 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997 trong đó thửa 217 (không đo đạc thực tế). Khi mở đường Quốc lộ N và mở rộng mố cầu K thì Nhà nước có thu hồi một phần thửa đất 217 không đo đạc, thửa đất 1524 là một phần của thửa đất 217 sau Nhà nước bị thu hồi. Căn cứ tài liệu chứng cứ Tòa án nhân dân tỉnh Long An thu thập trong hồ sơ khởi kiện vụ án hành chính giữa Trát Thị N1 và UBND huyện T thì tại Trích đo bản đồ địa chính (BL93) ngày 05/01/2005 để mở rộng mố cầu K, Nhà nước thu hồi diện tích 159m<sup>2</sup> đối với thửa đất 217 và 32m<sup>2</sup> đối với thửa đất 221 cùng tờ bản đồ số 11 do bà Trác Thị N3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần diện tích 149m<sup>2</sup> thửa 213 của bà Lê Thị B đứng tên quyền sử dụng đất. Ông A nhận chuyển nhượng thửa đất 213 của bà B, thửa đất này sau khi chuyển nhượng tách thành 2 thửa gồm thửa 1564 và thửa 1638. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 54-2021 ngày 24/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thì thửa đất 1524 của bà N3 sau khi bị thu hồi đất để mở rộng mố cầu Kênh 3 diện tích còn lại 30m<sup>2</sup> tại vị trí khu D. Tuy nhiên đến ngày 31/3/2023, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N3 thửa 1524, diện tích 668m<sup>2</sup>, loại đất lúa. Theo lời khai của ông V, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1524 có đo đạc thực tế và có sự chứng kiến của ông T, ông A.

Xét thấy, để giải quyết toàn diện vụ án và có căn cứ đúng quy định pháp luật cần phải thu thập thêm chứng cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 217 của bà N3 được cấp năm 1997, thủ tục thu hồi thửa đất 217 của bà N3 để mở Quốc lộ N và mở rộng mô cầu Kinh 3, diện tích thửa đất 217 còn lại bao nhiêu, thửa đất 1524 có bị cấp chồng lấn lên thửa đất 1638 của ông A không và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1638 của ông A thời điểm đó có đo đạc và ký giáp ranh với các thửa đất liền kề hay không.

Từ những nhận định trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phan Văn A hủy bản án sơ thẩm, giao về cấp sơ thẩm thu thập hồ sơ chứng cứ để giải quyết lại vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của ông Phan Văn A trong thời hạn quy định của pháp luật nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Phan Văn A không đồng ý bồi thường cho ông T số tiền 398.453.000đồng. Xét thấy:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với ông T được công chứng ngày 04/7/2019 không có thỏa thuận gì về lối đi vào có chiều ngang 14m. Trong giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông A cam kết có đường xe tải và xe du lịch ra vào thuận tiện, hoàn toàn không thể hiện lối đi có chiều ngang 14m. Ông A trình bày việc ông cam kết có đường xe ra vào là căn cứ vào Công văn số 5593/BGTVT-KCHT, ngày 16/8/2010 của Bộ G chấp thuận cho Doanh nghiệp tư nhân Đ đầu nổi (tạm thời) nút giao thông từ nhà máy X chế biến lương thực với tuyến N2 tại Km 34+659 và Giấy phép thi công số 147/GP-KQLĐBVII, ngày 29/9/2011. Các chứng cứ trên không xác định rõ nút giao thông đầu nổi có chiều ngang là 14m, tuy nhiên trong biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự ngày 17/9/2020 (bút lục 88) ông A có cam kết phần đường xe ra vào chiều ngang là 14m.

[2.2] Ông A trình bày việc ông cam kết có đường xe tải và xe du lịch ra vào thuận tiện là vì đoạn đường này có hành lang bảo vệ Quốc lộ N2 và mô cầu K, vì vậy ông A cam kết sẽ có nút giao thông đầu nổi với Quốc lộ N, chứ không phải các thửa đất ông A chuyển nhượng cho ông T không tiếp giáp Quốc lộ N. Xét thấy, thửa đất 213 (hiện nay là thửa 1638 và thửa 1564) ông nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị B vào năm 2006 tiếp giáp với đường Q. Căn cứ vào Trích đo bản đồ địa chính ngày 05/01/2005 khi thực hiện công trình Cầu Kênh 3 (mở rộng mô cầu) thì phần đất mở rộng mô cầu có diện tích 343m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 213, 216, 217, 221 (kèm theo mảnh trích đo bản đồ địa chính được thu thập từ hồ sơ vụ án hành chính sơ thẩm). Theo Trích bản đồ địa chính này thể hiện phần ranh thu hồi mở rộng mô cầu thuộc một phần thửa 213 của bà Lê Thị B, phần diện tích đất bị thu hồi là 149m<sup>2</sup>. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất 213 bà B chuyển nhượng cho ông A, đến năm 2019 ông A chuyển nhượng cho ông T tiếp giáp Quốc lộ N.

[2.3] Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính 54-2021 (bút lục 71) thì một phần thửa 1524 cạnh Đông giáp thửa 220, cạnh Tây giáp ranh thu hồi mô cầu (Quốc lộ N), cạnh B1 là đỉnh nhọn hình tam giác tiếp giáp thửa 216 và ranh thu hồi mô cầu K. Theo Mảnh trích đo này thì thửa đất 1524 không giáp ranh thửa 1638, cũng theo Mảnh trích đo này thì phần đất tại khu A, diện tích 138m<sup>2</sup> thuộc thửa 1638 do ông T đứng tên quyền sử dụng đất, phần đất tại khu B, diện tích 33m<sup>2</sup> thuộc thửa 216 do ông T đứng tên quyền

sử dụng đất, phần đất tại khu C, diện tích 35m<sup>2</sup> thuộc thửa 220 do ông T đứng tên quyền sử dụng đất, phần đất tại khu D, diện tích 30m<sup>2</sup> thuộc thửa 1524 do bà N3 đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất tại khu A, khu B giáp với ranh thu hồi mở rộng mố cầu K (lề Quốc lộ N). Các thửa đất 1638 (trước đây là thửa 213) và thửa 216 do ông T nhận chuyển nhượng của ông A vào năm 2019.

[2.4] Từ những chứng cứ trên có cơ sở xác định phần đất của ông T thửa 216 và thửa 1638 nhận chuyển nhượng của ông A giáp ranh với mố cầu K và giáp lề Quốc lộ N. Do đó, ông T cho rằng phần đất ông A chuyển nhượng cho ông T không giáp ranh với Quốc lộ N nên ông T phải mua thửa đất 1524 của bà N3 ông V để có đường cho xe ra vào Quốc lộ N là không có căn cứ.

[2.5] Ngày 31/03/2023, bà N3 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1524, theo ông V bà N3 trình bày tại phiên tòa, khi làm thủ tục cấp giấy có sự chứng kiến xác nhận ranh của ông T, ông A, tuy nhiên thời điểm bà N3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là năm 2023 (sau khi ông T được đứng tên quyền sử dụng đất thửa 216, thửa 1638) nên việc thỏa thuận xác định ranh giữa thửa 1524, 216, 1638 là thuộc quyền của ông T với vợ chồng bà N3, ông V, ông A chuyển nhượng thửa 216 và 1638 cho ông T nên ông A không còn quyền đối với thửa đất 216, 1638. Việc ông T tự thỏa thuận ranh với vợ chồng bà N3 ông V như thế nào và việc mua bán thửa đất 1524 giữa vợ chồng bà N3, ông V với chị N2 là con ông T, sau đó chị N2 tặng cho lại ông T không liên quan đến ông A. Ông A không có lỗi và cũng không gây ra thiệt hại đối việc ông T mua thửa đất 1524 của bà N3, ông V.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do cần phải đưa bà N3, ông V, chị N2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, xét tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại giữa ông T và ông A là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông A được ký kết ngày 04/7/2019 không liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ của bà N3, ông V, chị N2 nên án sơ thẩm xác định bà N3, ông V, chị N2 là người làm chứng là phù hợp.

[2.7] Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trát Thị N1 thửa 1524, nếu sau này có phát sinh tranh chấp giữa bà N1 với ông T thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác. Căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[2.8] Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông A, sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc ông A phải bồi thường số tiền 398.453.000đồng, phát biểu của Kiểm sát viên chưa phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận.

[2.9] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T do ông C đại diện theo ủy quyền thay đổi yêu cầu khởi kiện (bút lục 135 mặt sau) chỉ yêu cầu ông A bồi thường số tiền 398.453.000đồng, nhưng bản án sơ thẩm lại nhận định ông T rút yêu cầu khởi kiện và không đình chỉ yêu cầu khởi kiện đã rút là không chính xác, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy

ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Về chi phí tố tụng (định giá, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ): là 30.000.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, số tiền này ông T đã nộp đủ và chi xong.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông A được chấp nhận nên ông A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông A được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không phải hoàn trả.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn A.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các điều 5, 26, 37, 39, 147, 157, 165, 307, 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Các điều 500, 501, 502, 503, 584, 585 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành T về việc yêu cầu ông Phan Văn A, bà Phan Thị Cẩm N, bà Nguyễn Thị Á phải liên đới bồi thường số tiền 398.453.000đồng.

2. Về chi phí tố tụng: 30.000.000đồng, ông Võ Thành T phải chịu toàn bộ, ông T đã nộp đủ và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Võ Thành T phải chịu 19.922.650đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.202.000đồng theo biên lai thu số 0008883 ngày 12/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An. Hoàn trả cho ông Võ Thành T số tiền 36.279.350đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Phan Văn A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thạnh Hóa;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Trịnh Thị Phúc**