

Bản án số: **140/2023/DS-PT**

**10.4.2023**

*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

*Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Hải**

- Các thẩm phán: Bà **Hà Thị Phương Thanh**

Ông **Lương Phước Đại**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Ngọc Huyền** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* ông **Lâm Thành Them** - Kiểm sát viên.

Từ ngày 07 đến ngày 10/4/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2023/TLPT-DS ngày 02/02/2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số: 238/2022/DSST ngày 11/11/2022 của Tòa án nhân dân quận N.K. có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2023/QĐPT – DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1./ *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn H.T.**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 17A H.B., phường T.A., quận N.K., thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Quách T.P.**, sinh năm: 1981. (có mặt)

Địa chỉ: 17A H.B., phường T.A., quận N.K., thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần V.N. thuộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên C.H. và Cộng sự - Chi nhánh Cần Thơ, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà **Phan T.P.**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 23 H., phường T.A. (phường An Hội cũ), quận N.K., TP Cần Thơ. Bà T.P. có yêu cầu phản tố. Đại diện ủy quyền: Ông **Nguyễn N.T.** Theo giấy ủy quyền ngày 22/6/2022. (có mặt)

*3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn N.K. (theo giấy ủy quyền ngày 12/8/2022).  
(vắng mặt)

3.2. Ông Võ V.H., sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: 88/17 Lê Lai, phường An Phú, quận N.K., thành phố Cần Thơ.

3.3. Bà Nguyễn Thị H.A., sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: D20 đường số 5, KDC Miền Nam, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

3.4. Công ty TNHH tư vấn thiết kế kiến trúc quy hoạch Tr.G.

Địa chỉ: số 22 đường Lý Thái Tổ, khu dân cư Hưng Phú, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật ông Trần Th.T.. (vắng mặt)

*4. Người làm chứng:*

Ông Huỳnh Ng.T. (có mặt)

Địa chỉ: 28/9 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường T.A., quận N.K., thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn H.T., bà Phan T.P..

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn H.T. trình bày:* Phần nhà và đất tại số 17A H.B., phường T.A., quận N.K., thành phố Cần Thơ là do nguyên đơn Nguyễn H.T. được thừa kế từ mẹ của nguyên đơn là bà Quách Thị G.. Bà G. được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ 000003 do UBND Tp. Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 20/12/1995 với diện tích 86,2m<sup>2</sup>.

Ngày 30/07/2008, bà G. mất có di chúc để lại toàn bộ phần đất và căn nhà trên cho ông H.T.. Ngày 05 tháng 01 năm 2015, ông H.T. được cấp Giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401100122 đối với phần đất và căn nhà có diện tích 86,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại địa chỉ trên. Căn nhà này được xây dựng từ năm 1969 có Giấy phép xây dựng số 104/HC/HCTQ ký ngày 18 tháng 8 năm 1969, trong Giấy phép xây dựng nêu rõ cho bà G. cất nhà nhưng cách trạm biến điện 1m về chiều ngang, 3 thước về chiều cao... Căn nhà của ông H.T. xây dựng có giấy phép và xây dựng căn nhà với diện tích là 4,7m x 16,3 m so với diện tích được công nhận là 5,8 m x 16,3 m. Như vậy, sau khi xây dựng nhà ông H.T. đã dành phần diện tích 1,1 m x 16,3 m làm hành lang thông thoáng và cách xa trạm biến điện đúng theo yêu cầu của cơ quan cấp phép xây dựng.

Năm 2009, căn nhà cạnh phía sau tại địa chỉ 17B H.B. thuộc sở hữu của bà Chung L.H. và ông Trần Mạnh Trang mua lại của chủ cũ và cho rằng phần lối đi có diện tích 1,1 m x 16,3 m là của họ nên đã phát sinh tranh chấp. Để đảm

bảo quyền lợi của gia đình ông H.T. đã xây bít lối đi phía sau, ngay cửa nhà 17B H.B. để tránh rắc rối.

Năm 2009 hai bên xảy ra tranh chấp nhưng chưa giải quyết xong. Tuy nhiên, sau đó căn nhà 17B H.B. bị bán đấu giá để thu hồi khoản nợ của ông Trang. Ông V.H. trúng đấu giá và sau đó ông V.H. chuyển nhượng lại cho bà Anh. Bà Anh chuyển nhượng cho bà T.P. và phát sinh tranh chấp. Mặc dù ông H.T. và gia đình đã nhiều lần ngăn cản nhưng bà T.P. vẫn tiếp tục xây dựng trên phần đất tranh chấp.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 13,8m<sup>2</sup>. Đồng thời kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi chính lý cho đúng hiện trạng thực tế giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX799386 (số vào sổ cấp GCN:CS1063) đất tọa lạc tại 19A-17B đường H.B., phường T.A., quận N.K., thành phố Cần Thơ cấp cho bà Phan T.P..

*\* Đại diện bị đơn bà Phan T.P. trình bày:* Bà là người nhận chuyển nhượng nhà và đất tại số 17B và 19A từ bà Nguyễn Thị H.A.. Phần đất diện tích 132,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 90 tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01063 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/9/2020 cho bà Nguyễn Thị H.A., chính lý sang tên trang 3 cho bà. Nay bà phá bỏ toàn bộ căn nhà cũ để xây dựng lại nhà mới thì phát sinh tranh chấp.

Hiện nay, công trình đang khởi công xây dựng và bà đã ký hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Tr.G.. Phần nền móng đã hoàn thành việc khoan cọc nhồi bê tông trên phần đất bà được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng thi công xây dựng có thỏa thuận thời gian thi công và tổng giá trị của công trình nên bà không thể ngừng thi công. Trường hợp ngừng thi công thì phải có quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Nếu cơ quan có thẩm quyền hay bên yêu cầu ngừng thi công sai thì phải chịu trách nhiệm.

Phần đất nguyên đơn tranh chấp khi bà nhận chuyển nhượng không bị xây bít như nguyên đơn trình bày, bà vẫn đi ra vào từ nhà số 17B ra đường H.B. được.

Bà không đồng ý với yêu cầu trả lại 13,8m<sup>2</sup> như yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra bà có đơn phản tố yêu cầu ông H.T. bồi thường chi phí thuê nhân công, bảo vệ và cơ giới để thi công công trình, ước tính khoản 40% của 14.140.0000.000 đồng giá trị hợp đồng thi công xây dựng nhà ở giữa bà với công ty Tư vấn Thiết kế kiến trúc quy hoạch Tr.G. là 5.656.000.000 đồng. Đồng thời phải bồi thường các công trình lân cận nếu có xảy ra thiệt hại do tạm ngưng xây dựng theo yêu cầu của nguyên đơn.

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

*- Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ trình bày:*

Sau khi xem xét hồ sơ, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn qua các giai đoạn thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn đảm bảo đúng trình tự thủ tục. Vì vậy, phía Sở

Tài nguyên và Môi trường cũng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc thu hồi chính lý cho đúng hiện trạng thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX799386 (số vào sổ cấp GCN:CS1063) đất tọa lạc tại 19A-17B đường H.B., phường T.A., quận N.K., thành phố Cần Thơ cấp cho bà Phan T.P..

- Ông Võ V.H. trình bày như sau: Ông là người trúng đấu giá đất và nhà tại 17B – 19A đường H.B., phường T.A., quận N.K., thành phố Cần Thơ. Khi đó, hai căn nhà tách biệt bằng hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng (trên giấy của nhà 17B đã thể hiện phần lối đi được sử dụng riêng làm đường đi duy nhất vào nhà 17B) sau khi trúng đấu giá ông đã làm thủ tục cập nhật chính lý hai căn nhà thành một trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở vào tài sản khác gắn liền với đất. Khi chính lý thì cơ quan chức năng đến để xác định ranh giới. Khi đó phía nhà 17A H.B. làm cửa tole che chắn và để các vật dụng nhà bếp làm bít lối đi của con hẻm vào nhà 17B nên ông yêu cầu và phía nhà 17B di dời trả lại lối đi thông thoáng vào nhà 17B.

Năm 2020, ông chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thị H.A. và cũng không phát sinh tranh chấp gì với chủ nhà 17A H.B. về phần đất 1,1m x 16,3m. Ông là người trúng đấu giá và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Nguyễn Thị H.A. trình bày tại bản tự khai ngày 08/11/2022 như sau:

Năm 2020, bà có nhận chuyển nhượng nhà và đất tại 17A – 19B từ ông Võ V.H.. Khi nhận chuyển nhượng thì hiện trạng nhà và đất không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó phần đất là lối đi vào căn nhà 17B (liền kề thông với nhà 19A) thông thoáng không có ai lấn chiếm, do hai căn nhà 17B và 19A đã liên thông với nhau nên khi đi vào nhà thì bà H.A. chỉ sử dụng lối đi của nhà 19A. Năm 2021, bà H.A. chuyển nhượng phần nhà đất tại 17B – 19A H.B. cho bà Phan T.P. và cũng không hề phát sinh tranh chấp gì liên quan đến lối đi vào căn nhà 17B. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 17B – 19A H.B. đúng quy định.

- Công ty TNHH tư vấn thiết kế kiến trúc quy hoạch Tr.G. trình bày: Phía Công ty Tr.G. và bà Phan T.P. có ký hợp đồng số 03/02-22/HĐ-TG ngày 18/02/2022 về việc thi công nhà ở kết hợp dịch vụ tại số 17B – 19A đường H.B., phường T.A. do bà Phan T.P. là chủ đầu tư. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do phía bà T.P. vi phạm hợp đồng do ngừng thi công nên bà T.P. có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho Công ty Tr.G. và bà T.P. đã tạm bồi thường cho Công ty Tr.G. số tiền 2.000.000.000 đồng số tiền còn lại là 2.212.000.000 đồng chưa bồi thường.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại Bản án số 238/2022/DSST ngày 11/11/2022 của Tòa án nhân dân quận N.K. đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H.T. yêu cầu bị đơn Phan T.P. trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 13,8m<sup>2</sup> theo bản trích đo địa chính ngày 13/6/2022 và yêu cầu kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi chỉnh lý cho đúng hiện trạng thực tế giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX799386 (số vào sổ cấp GCN:CS1063) đất tọa lạc tại 19A-17B đường H.B., phường T.A., quận N.K., thành phố Cần Thơ cấp cho bà Phan T.P..

Trường hợp nguyên đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Chung L.H. không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền thực hiện các quyền công dân theo quy định để bảo vệ quyền lợi cho mình.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn H.T. bồi thường cho bị đơn bà Phan T.P. 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Phan T.P. đối với yêu cầu bồi thường tiền nhân công lao động, tiền lãi suất ngân hàng.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân quận N.K. trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ. Nguyên đơn được nhận lại số tiền 828.000.000 đồng (tám trăm hai mươi tám triệu đồng) theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2022/QĐ-BPBD ngày 23/5/2022.

Số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2022/QĐ-BPBD ngày 23/5/2022 sẽ chuyển sang thành số tiền bồi thường cho bị đơn khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản, tiền án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận N.K. đã tuyên xử nguyên đơn ông Nguyễn H.T., bị đơn bà Lê T.P. đã kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư Trần V.N. bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Bà G. chuyển nhượng đất từ họ đạo Công giáo Cần Thơ và sử dụng liên tục. Năm 1996 bà G. làm hợp thức hóa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận cho bà L.H. là không đúng quy định dẫn đến việc chuyển nhượng của những người sau này là không đúng quy định pháp luật, không ngay tình. Đất đang tranh chấp nhưng vẫn chuyển nhượng nên hợp đồng bị vô hiệu. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G. là đúng quy định, bà được cấp lần đầu và trước hơn các hộ còn lại. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bác yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu bồi thường thiệt.

Phía ông Nguyễn N.T. đại diện ủy quyền cho bà T.P. trình bày: Phần đất tranh chấp này chuyển nhượng qua nhiều người, phần tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L.H.. Ông V.H. chuyển nhượng từ việc

phát mãi của cơ quan Thi hành án. Việc chuyển nhượng của những kẻ tiếp trong đó có bà T.P. là ngay tình, công khai. Ông H.T. không sử dụng lối đi này. Do đó, phần đất tranh chấp này là của bà T.P.. Do phía ông H.T. cản trở việc xây dựng nên bà T.P. yêu cầu bồi thường thiệt hại là có cơ sở. Bà T.P. đã bồi thường cho công ty Tr.G. 02 tỷ đồng và hiện Công ty yêu cầu bồi thường tiếp theo đúng 40% giá trị hợp đồng. Do việc thi công bị ngưng trệ và hộ kể bên của bà T.P. cũng bị thiệt hại do phần đào nền móng nhà của bà T.P. kéo dài. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung:

Về nguồn gốc nhà đất:

Nhà đất tại số 17A (thửa 79): ngày 24/12/1969, ông Trần Văn Long chuyển nhượng cho bà G. và được Trường ty điền địa Phong Dinh chấp thuận ngày 24/3/1970. Ngày 09/3/1995, bà G. làm đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất, ngày 20/12/1995 bà G. được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 86,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 79. Ngày 26/01/1996, bà G. làm đơn xin cấp chủ quyền nhà, Sở xây dựng tỉnh Cần Thơ lập Tờ trình ngày 04/3/1996 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở. Ngày 19/3/1996, bà G. được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Sau khi bà G. chết, nguyên đơn nhận thừa kế và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N.K. xác nhận chỉnh lý ngày 05/01/2015, số thửa được cập nhật mới là thửa 85, diện tích 86,5m<sup>2</sup>, số nhà 17A đường H.B..

Nhà đất tại số 19A (thửa 90), 17B (thửa 86): Bà Vân và ông Thanh được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 16/11/2000, diện tích 65,24m<sup>2</sup> thuộc thửa 90 (nhà số 19A). Quá trình biến động, quyền sử dụng đất này bị kê biên, xử lý theo Quyết định số 48/QĐ-CCTHA ngày 24/4/2015. Thửa đất được đấu giá thành, người mua trúng đấu giá là ông V.H., Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 15/4/2016, diện tích 65,2m<sup>2</sup>

Bà L.H. được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 23/3/2004, diện tích 66,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 86 (nhà số 17B). Quá trình biến động, quyền sử dụng đất này bị kê biên, xử lý theo Quyết định số 47/QĐ-CCTHA ngày 24/4/2015. Thửa đất được đấu giá thành, người mua trúng đất giá là ông V.H., Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N.K. xác nhận chỉnh lý ngày 05/4/2016.

Sau khi đứng tên giấy chứng nhận, ngày 26/5/2016 ông V.H. nộp đơn đề nghị hợp thửa đối với hai thửa đất 90, 86. Hồ sơ hợp thửa được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo đạc hiện trạng, thửa đất mới sau khi hợp nhất là thửa 90, diện tích 132,1m<sup>2</sup>, số nhà 19A-17B đường H.B., Sở Tài nguyên và Môi

trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/7/2016.

Ngày 21/9/2020, ông V.H. ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà H.A., hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành, giá chuyển nhượng 10.000.000.000 đồng. Ngày 25/9/2020, bà H.A. được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, diện tích 132,1m<sup>2</sup>.

Ngày 11/6/2021, bà H.A. ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T.P., hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành, giá chuyển nhượng 20.100.000.000 đồng. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N.K. xác nhận chỉnh lý chuyển nhượng ngày 14/7/2021.

Diện tích đo đạc thực tế đối với thửa đất 79 (nhà số 17A) là 72,5m<sup>2</sup>, giảm 14m<sup>2</sup>, nếu tính luôn phần đất tranh chấp thì diện tích của thửa đất 79 là 86,3m<sup>2</sup> vẫn giảm 0,2m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp giấy chứng nhận. Diện tích đối với thửa đất 90 (nhà số 17B - 19A) là 118,3m<sup>2</sup>, giảm 13,8m<sup>2</sup>, nếu tính luôn phần đất tranh chấp thì diện tích của thửa đất 90 là 132,1m<sup>2</sup> bằng với diện tích được cấp giấy chứng nhận.

Như vậy, có cơ sở để xác định, việc cấp giấy chứng nhận đã chồng lấn ranh giữa hai thửa đất 79 và 90, nên theo hướng dẫn tại mục 7 phần IV văn bản số 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Do đó, Tòa án nhân dân quận N.K. thụ lý giải quyết là chưa đúng thẩm quyền.

Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án nhân dân quận N.K. ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 24/5/2022 bằng biện pháp cấm thay đổi hiện trạng tài sản là phần đất 1,1m x 13,76m = 13,8m<sup>2</sup>. Sau đó, bị đơn khiếu nại quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân quận N.K.. Ngày 27/6/2022, Chánh án Tòa án nhân dân quận N.K. ra Quyết định về việc giải quyết khiếu nại số 13/2022/QĐ.CA, không chấp nhận khiếu nại của bị đơn, giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05 nêu trên. Đến khi xét xử sơ thẩm, Hội đồng xét xử vẫn giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Như vậy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận N.K. xác định việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là đúng quy định. Đến nay, chưa có quyết định nào hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này.

Căn cứ khoản 1 Điều 113 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định trách nhiệm do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng: *“Người yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về yêu cầu của mình; trường hợp yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng mà gây thiệt hại cho người bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc cho người thứ ba thì phải bồi thường”*.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn số tiền 2.000.000.000 đồng nhưng không thu thập chứng cứ chứng minh việc nguyên

đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng là chưa có cơ sở vững chắc.

- Tại Công văn số 2583/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 09/8/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ xác định, phần đất tranh chấp (diện tích 13,8m<sup>2</sup>) được cấp trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 23/3/2004 cho bà L.H., thuộc thửa 86, diện tích 66,9m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 11/11/2022, bà Khoa là người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, diện tích đất được cấp cho bà L.H. vào năm 2004 không bao gồm phần đường hẻm (theo hồ sơ thì đường hẻm là phần đất tranh chấp). Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ, vì sao cùng một nội dung nhưng cơ quan chuyên môn lại xác định không giống nhau là chưa đầy đủ.

Theo hình thể thửa đất ghi nhận trong giấy chứng nhận cấp cho chủ đất gốc là bà Vân, ông Thanh thì giữa hai thửa đất 90 và 79 là hẻm công cộng. Đến khi ông V.H. lập thủ tục hợp thửa và được cấp giấy chứng nhận ngày 06/7/2016 không còn thể hiện hẻm công cộng tồn tại giữa hai thửa đất 90, 79. Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định, phần đất thuộc hẻm công cộng có được công nhận cho cá nhân sử dụng hay không, vì sao hiện nay không còn trên thực tế là chưa đầy đủ.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 238/2022/DSST ngày 11/11/2022 của Tòa án nhân dân quận N.K., giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết theo thẩm quyền.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của nguyên đơn. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ kiện được xác định là: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại”* và vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án theo điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án nhân dân quận N.K. thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền quy định điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo trong hạn luật định. Việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có thay đổi tư cách tham gia tố tụng với ông Quách T.P.. Ở phiên tòa sơ thẩm ông là người làm chứng nhưng ở phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ủy quyền cho ông tham gia phiên tòa. Đối với những người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ hai lần nên Hội đồng xét xử tiếp



tục xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nhận thấy: ông H.T. được thừa kế từ mẹ là bà Quách Thị G.. Bà G. được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000003 do UBND Tp. Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 20/12/1995 với diện tích 86,2m<sup>2</sup>.

Ngày 30/07/2008, bà G. mất có để lại toàn bộ phần đất và căn nhà trên cho ông H.T.. Ngày 05 tháng 01 năm 2015, ông H.T. được cấp Giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ căn nhà trên. Nguyên đơn cho rằng bị đơn chiếm phần đất qua đo đạc là 13,8m<sup>2</sup>.

Bị đơn phản tố không đồng ý trả diện tích đất trên và yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại do ngưng thi công công trình xây dựng trên đất.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Mặc dù nguyên đơn được cấp diện tích đất 86,2m<sup>2</sup> nhưng nguyên đơn không sử dụng hết diện tích đất này từ khi bà G. được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo hồ sơ thừa đất của bà Chung L.H., bà L.H. chết năm 2009) phía nguyên đơn có ông Quách Khánh (ông Khánh chết năm 2011) ký tên giáp ranh xác nhận hiện trạng phần đất của bà L.H. (có một phần là đất tranh chấp hiện nay) và không có ý kiến tranh chấp gì. Bà L.H. sử dụng phần diện tích 13,8m<sup>2</sup> làm lối đi phía nguyên đơn không ngăn cản. Bà L.H. được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở xác minh địa phương là phần đất này không tranh chấp. Chính ông Khánh (cha ruột của ông Quách T.P.) đã ký tên tứ cận cho bà L.H. được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn không sử dụng phần đất này từ khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận.

Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.H. là đúng quy định, không ai tranh chấp hay yêu cầu hủy giấy nên bà L.H. chuyển nhượng qua ông Trần Mạnh Trang. Ông Trang chuyển cho bà Điều, bà Điều nợ ngân hàng nên bị phát mãi bán đấu giá. Ông V.H. là người mua trúng đấu giá hai thửa và hợp hai thửa lại diện tích 132,1m<sup>2</sup> nên chuyển nhượng cho bà Anh. Bà Anh chuyển nhượng bà T.P.. Vì vậy, bà T.P. là người thứ ba ngay tình khi đã nhận chuyển nhượng từ nhiều người sang kể cả qua cơ quan thi hành án. Bị đơn không có lỗi trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Chung L.H.: Việc cấp này dựa trên việc ký giáp ranh của ông Quách Khánh và cơ quan chức năng có để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận cho bà L.H.. Vì vậy, trường hợp nguyên đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn hay bán đấu giá không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền thực hiện các quyền công dân theo quy định để bảo vệ quyền lợi cho mình. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Về nguồn gốc đất bao gồm 02 thửa gồm một phần đất tại số 17 B đường H.B. thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 6 diện tích 66,9m<sup>2</sup> cấp cho bà Chung L.H. theo giấy chứng nhận QSDĐ số 8150113125 do

UBND tỉnh Cần Thơ cấp ngày 23/3/2004. Sau đó bà L.H. chuyển nhượng cho ông Trang và bà Dung. Ngày 10/9/2011, ông Trang, bà Dung chuyển nhượng cho bà Điều. Một phần đất tại số 19A đường H.B. thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 6 diện tích 65,24m<sup>2</sup> cấp cho bà Huỳnh Thị Thu Vân và ông Nguyễn Văn Thanh theo giấy chứng nhận QSDĐ số 5401100619 do UBND tỉnh Cần Thơ cấp ngày 16/11/2000. Sau đó chuyển nhượng cho ông Cường, ông Cường chuyển nhượng cho ông Trang và bà Dung, ông Trang và bà Dung chuyển nhượng cho bà Võ Thị Hồng Giang.

Cả hai phần đất trên sau đó bán đấu giá để thu hồi nợ và trúng đấu giá là ông Võ V.H., ông V.H. chuyển nhượng cho bà H.A., sau đó bà H.A. chuyển nhượng cho bà T.P.. Bà T.P. được xác định là người ngay tình theo quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại: Bị đơn kháng cáo yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường cho bà 40% giá trị hợp đồng. Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy không có cơ sở vì bị đơn chưa chứng minh thiệt hại phải bồi thường cho công ty. Ông Trần Th.T. – Giám đốc công ty Tr.G. cũng thừa nhận Công ty đã nhận số tiền 02 tỷ trên nên nguyên đơn trả 02 tỷ này cho bị đơn là phù hợp. Bị đơn kháng cáo yêu cầu bồi thường 40% là chưa có cơ sở (chỉ chấp nhận phần 02 tỷ đồng) nên giữ nguyên phán quyết của bản án sơ thẩm.

[5] Xét yêu cầu về số tiền trả lương công nhân do ngừng thi công là 396.000.000 đồng, tiền lãi Ngân hàng 65.000.000 đồng. Bị đơn yêu cầu nhưng không có chứng cứ chứng minh Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở.

[6] Đối với số tiền nguyên đơn nộp cho biện pháp khẩn cấp tạm thời là 2.828.000.000 đồng nên giữ lại 2.000.000.000 đồng để trả cho bị đơn, nguyên đơn được nhận lại 828.000.000đ .

[7] Về chi phí đo đạc, định giá thị trường: 24.880.000 đồng nguyên đơn chịu.

[8] Về án phí: do bác yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền bồi thường cho bị đơn và án phí không giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu theo quy định.

[10] Xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Bởi các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Áp dụng:**

- Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 136, Điều 227, Điều 228, khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 133, Điều 155, Điều 175, Điều 176, Điều 589 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 12, Điều 26 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.

**Tuyên xử:** Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H.T. yêu cầu bị đơn Phan T.P. trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 13,8m<sup>2</sup> theo bản trích đo địa chính ngày 13/6/2022 và yêu cầu kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi chính lý cho đúng hiện trạng thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX799386 (số vào sổ cấp GCN:CS1063) đất tọa lạc tại 19A-17B đường H.B., phường T.A., quận N.K., thành phố Cần Thơ cấp cho bà Phan T.P..

Trường hợp nguyên đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Chung L.H. không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền thực hiện các quyền công dân theo quy định để bảo vệ quyền lợi cho mình.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn H.T. bồi thường cho bị đơn bà Phan T.P. 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Phan T.P. đối với yêu cầu bồi thường tiền nhân công lao động, tiền lãi suất ngân hàng.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân quận N.K. trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ. Nguyên đơn được nhận lại số tiền 828.000.000 đồng (tám trăm hai mươi tám triệu đồng) theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2022/QĐ-BPBD ngày 23/5/2022.

Số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2022/QĐ-BPBD ngày 23/5/2022 sẽ chuyển sang thành số tiền bồi thường cho bị đơn khi án có hiệu lực pháp luật.

### 3. Các vấn đề khác:

- Về chi phí đo đạc, định giá thị trường: 24.880.000 đồng (hai mươi bốn triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng) nguyên đơn chịu, nguyên đơn đã nộp xong.

- Về án phí: Nguyên đơn phải chịu 72.300.000 đồng (bảy mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển số tiền 300.000 đồng (ba

trăm nghìn đồng tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo phiếu thu số 0001869 ngày 29/3/2022 thành án phí. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn lại nguyên đơn phải nộp là 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng).

Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn H.T. phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000361 ngày 25/11/2022 tại Chi cục thi hành án Dân sự quận N.K. thành án phí. Ông H.T. đã nộp đủ; Bị đơn bà Phan T.P. được miễn do là người cao tuổi.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Q.N.K.;
- Chi cục THADS Q.N.K.;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Văn Hải**