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

Bản án số: 166/2024/DS-PT
Ngày: 24.4.2024
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản và bồi thường thiệt hại về tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Dũng

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Ngày 23 và 24 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 06/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và bồi thường thiệt hại về tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 235/2022/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 126/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: ông Ngô Ngọc Châu B, sinh năm 1937. Địa chỉ: số A đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B: Luật sư Bùi Quang M, Luật sư Nguyễn Ánh D thuộc Đoàn luật sư Thành phố C (có mặt)

- *Bị đơn:* ông Ngô Đình T, sinh năm 1971. Địa chỉ: số A đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư Nguyễn Văn H – Văn phòng luật sư Nguyễn H và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

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

1. Ông Ngô Bửu H1, sinh năm 1959 (vắng mặt)

2. Bà Phan Thị M1, sinh năm 1957. Địa chỉ: A đường N, khu V, phường A, quận N, TP . (vắng mặt)

Đại diện hợp pháp cho ông H1: Bà Phan Thị M1 - Theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2020.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M1: Luật sư Trần Văn D1 – Đoàn Luật sư T (có mặt)

3. Bà Ngô Thị Bạch L, sinh năm 1960 (vắng mặt)

4. Bà Phan Thị Q, sinh năm 1937 (vắng mặt)

5. Bà Phạm Thị Cẩm T1, sinh 1986 (vắng mặt)

6. Ông Nguyễn Ngô Lập N, sinh 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: số A đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp cho bà Phan Thị Q, Ngô Thị Bạch L, Phạm Thị Cẩm T1: ông Nguyễn Ngô Lập N (theo hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2022).

7. Bà Nguyễn Thị Tuyến L1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, Tp . (*có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Ngô Ngọc Châu B là nguyên đơn.

2. Ông Ngô Đình T là bị đơn.

3 Bà Phan Thị Q, Ngô Thị Bạch L, Phạm Thị Cẩm T1, Nguyễn Ngô Lập N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông B trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Nguồn gốc phần đất tranh chấp 418,2m^2 là do ông khai phá, một phần san lắp mương lộ thuộc phạm vi đất công mà có. Ông và gia đình sử dụng đất này từ năm 1975 và ông đã nộp thuế sử dụng đất. Năm 1997 ông đã kê khai sổ mục kê ruộng đất phường A. Phần đất này không nằm trong phần đất ông Ngô Bửu C được cấp trong bằng khoán 552 xã T (cũ) có 10.000m^2 vì theo quyết định thu hồi 1391A/QĐ ngày 28/6/1993 thu hồi 8.812m^2. Phần để lại cho ông Đào C1 1.086,8m^2; Cắt cho ông Ngô Bửu H1 1.166m^2. Tổng cộng là 11.014,8m^2, tức vượt quá so phần được cấp. Tại tờ trình số 44 ngày 10/6/1993 của Chi cục quản lý đất đai tỉnh C có xác nhận ông B san lấp lộ. Năm 2017 ông T bao chiếm một phần nên ông yêu cầu ông T trả lại cho ông diện tích đất theo đo đạc thực tế tại vị trí A của trích đo số 98 ngày 09/7/2021 là 217,4m^2. Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận cho ông toàn bộ phần diện tích đất tại vị trí A, B của trích đo số 98 ngày 09/7/2021 là 418,2m^2 loại đất CLN. Đất tọa lạc tại số A M, khu V, phường A, quận N, TP ..

Ngoài ra, vào năm 2016 ông Ngô Đình T đã có hành vi đập phá các tài sản của ông nên ông có đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/12/2020 yêu cầu ông Ngô Đình T phải bồi thường thiệt hại cho ông với số tiền là 100.000.000đồng.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông T có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: Nguồn gốc diện tích đất 1.632,9m^2 thuộc thửa 19 và 22 thuộc QSD của ông Ngô Bửu H1 theo giấy chứng nhận QSD đất số 0682 do UBND quận N cấp ngày 15/11/2004. Trong tổng diện tích đất này có 466,5m^2 phạm lộ giới (là phần tranh chấp, hiện chưa được cấp giấy). Ngày 17/3/2009 ông Ngô Bửu H1 được UBND quận N cấp giấy phép xây nhà số 565/GPX. Sau đó ông H1 cất một căn nhà cấp 4, trệt trên diện tích 150m^2. Tuy nhiên, khi xây dựng ông H1 không xây căn nhà trên phần đất thổ cư mà lại xây trên phần đất vướng lộ giới nên không được thể hiện trên giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 10/6/2010 ông Ngô Bửu H1 và vợ là bà Phan Thị M1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T2 Lượng toàn bộ QSD nguyên vẹn thửa đất mà đã được xác định ranh mốc và ký tứ cận theo đúng quy định pháp luật. Đồng thời, bà L1 và bà M1 có lập hợp đồng thỏa thuận: Bà L1 đồng ý cho bà M1 ở và buôn bán trên phần đất có căn nhà vi phạm lộ giới nêu trên đến ngày 28/02/2011. Tại thời điểm ông H1, bà M1 và bà Tuyến L1 giao dịch nhà, đất thì các bên đã chuyển giao các quyền và nghĩa vụ liên quan toàn bộ nhà, đất cho bà L1.

Đến ngày 30/8/2016 bà Tuyến L1 ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông toàn bộ diện tích đất. Ngày 25/01/2017 ông được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp giấy chứng nhận số CDD688913, số vào sổ CS 05524. Đến ngày 01/6/2017 ông cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất số CG 846886, số vào sổ CS 05787. Như vậy, phần diện tích theo đo đạc thực tế là 418,2m^2 xác định là phần đất gắn liền với diện tích 1.166,4m^2, phù hợp với hồ sơ kỹ thuật nguyên thửa đất do Trung tâm K1 lập ngày 07/6/2004 thể hiện nguyên phần đất có tổng diện tích là 1.632,9m^2. Từ căn cứ trên có đủ cơ sở xác định phần đất gắn liền có diện tích 418,2m^2 thuộc quyền sử dụng của ông, do đó, ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Ngọc B; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Ngô Bửu H1 và bà Phan Thị M1. Đồng thời, ông có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất 418,2m^2 và các tài sản, vật kiến trúc, cây trồng gắn liền với diện tích đất này là thuộc quyền sử dụng và sở hữu tài sản của ông, cụ thể: công nhận cho ông có quyền tài sản đối với căn nhà do ông Ngô Bửu Hoàng t xây cất tồn tại từ năm 1977 đến nay hiện do ông Ngô Ngọc Châu B đang sử dụng. Giá trị căn nhà được tạm tính theo biên bản định giá tài sản của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều Tp. Cần Thơ lập ngày 05/11/2021 với giá trị nhà là: 221.077.350 đồng; Giá trị hàng rào, mái che là 27.649.440 đồng và ông Châu B và những người khác đang ở trong căn nhà xây dựng tại địa chỉ A, M, P. A, Q. N, Tp . phải ra khỏi nhà, trả lại phần đất đang tranh chấp cho ông và ông được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để xem xét cập nhật, cấp bổ sung phần đất không còn trong quy hoạch lộ giới thuộc diện tích 418,2m^2 vào giấy chứng nhận theo luật định.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày như sau:

- Ông H1, bà M1 trình bày và có yêu cầu độc lập như sau: phần đất tranh chấp hiện nay là của ông Ngô Bửu C và bà Lê Kim X cho ông H1, hiện chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ông, bà khẳng định không có chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Tuyến L1. Chỉ chuyển nhượng phần đất phía sau giáp phần tranh chấp nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Ngọc Châu B, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Ngô Đình T và ông, bà có yêu cầu nguyên đơn ông Châu B, bị đơn ông T di dời nhà cửa, vật kiến trúc trên đất trả lại cho vợ chồng bà diện tích đất theo đo đạc thực tế tại vị trí A, B của trích đo là 418,2m^2 loại đất CLN. Khi ông B di dời nhà trả đất bà đồng ý bồi hoàn giá trị nhà cho ông B theo biên bản định giá tài sản này; Yêu cầu ông T phải bồi thường cho vợ chồng bà số tiền là 685.000.000đồng là giá trị căn nhà và cơ sở kinh doanh của bà nằm ở vị trí A của trích đo vì vào năm 2014 ông T đã có hành vi tự ý đập phá nhà cửa và cơ sở kinh doanh của vợ chồng bà để bao chiếm đất.

- Ông Nguyễn Ngô Lập N và là người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị Q, Ngô Thị Bạch L, Phạm Thị Cẩm T1 trình bày: bà Q, bà L, bà T1 là vợ, con và là cháu ông Châu B, sống cùng nhà ông B và cũng đăng ký hộ khẩu tại đây. Bà Phan Thị Q nhập khẩu từ năm 2006. Bà L, bà T1 và ông N nhập khẩu từ năm 1998. Tất cả cùng sống ổn định tại căn nhà ông B cho đến nay. Trước yêu cầu của ông Ngô Đình T và bà Phan Thị M1, ông Ngô Bửu H1 thì các ông, bà không đồng ý, bởi lẻ đất này là do ông Ngô Ngọc Châu B khai phá và sử dụng ổn định từ năm 1976 đến nay. Yêu cầu Tòa án xem xét công nhận phần đất có diện tích 418,2m^2 cho ông Ngô Ngọc Châu B.

- Bà Nguyễn Thị Tuyến L1 trình bày: Vào ngày 10/6/2010 bà có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Bửu H1 và bà Phan Thị M1 phần đất thửa 19 và 22. Theo thực tế hiện trạng thửa đất có diện tích khoảng 1.632,9m^2, trong đó có 466,5m^2 phạm lộ giới nên chưa được cập nhật vào giấy chứng nhận, phần đất được cấp giấy chứng nhận là 1.166,40m^2. Ngày 01/12/2010 bà được Ủy ban nhân dân quận N cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi hoàn thành thủ tục giao dịch bà và bà M1 có lập hợp đồng thỏa thuận: bà cho bà M1 ở nhờ, không phải trả tiền thuê toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất theo diện tích nêu trên để kinh doanh mua bán. Thực tế là cho ở căn nhà trên đất khoảng 466,5m^2 cho đến ngày 28/02/2011. Sau đó thì vợ chồng bà M1 dọn đi và giao trả nhà, đất cho bà đúng thỏa thuận. Tuy nhiên, cha ông H1 là ông Châu B không chịu dọn đi. Đến ngày 30/8/2016 bà ký sang nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông T, đồng thời có lập kèm một biên bản thỏa thuận về việc sang nhượng toàn bộ QSD đất và tài sản gắn liền với đất trên tổng diện tíc là 1.632m^2, trong đó có phần 466m^2 phạm lộ giới chưa đăng ký cập nhật.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án sơ thẩm số 235/2022/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xét xử và quyết định như sau:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Ngọc Châu B về việc yêu cầu công nhận cho ông phần đất có diện tích là 418,2m^2 loại đất CLN tại vị trí A, B của trích đo số 98 ngày 09/7/2021 và yêu cầu ông Ngô Đình T tháo dỡ di dời vật

kiến trúc giao trả lại ông diện tích đất tại vị trí A là 217,4m^2.

2. Bác yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Ngô Ngọc Châu B về việc yêu cầu ông Ngô Đình T bồi thường số tiền là 100.000.000đồng.

3. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Đình T về việc yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng 418,2m^2 loại đất CLN và toàn bộ vật kiến trúc nằm trên diện tích đất này bao gồm cả căn nhà ông Ngô Ngọc Châu B đang sử dụng. Buộc ông Ngô Ngọc Châu B và những người đang sống cùng ông B ở trong căn nhà xây dựng tại địa chỉ A M, P. A, Q. N, Tp . phải ra khỏi nhà, trả lại phần đất đang tranh chấp cho ông và ông được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để xem xét cập nhật, cấp bổ sung phần diện tích đất 418,2m^2 vào giấy chứng nhận QSD đất của ông theo luật định.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M1 và ông Ngô Bửu H1.

4.1 Công nhận cho bà Phan Thị M1 và ông Ngô Bửu H1 được quyền sử dụng diện tích đất là 418,2m^2 loại đất CLN tại vị trí A, B của trích đo số 98 ngày 09/7/2021 (có kèm theo trích đo)

4.2 Bà M1, ông H1 được quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4.3 Kiến Nghị cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Phan Thị M1 và ông Ngô Bửu H1 theo quy định pháp luật.

4.4 Buộc ông Ngô Đình T phải tháo dỡ di dời toàn bộ công trình, kiến trúc hiện xây trên phần đất tại vị trí A của trích đo số 98 ngày 09/7/2021 để giao trả 217,4m^2 đất cho bà Phan Thị M1 và ông Ngô Bửu H1.

4.5 Buộc ông Ngô Ngọc Châu B và những người đang sống trên đất gồm ông Nguyễn Ngô Lập N, bà Phan Thị Q, bà Ngô Thị Bạch L, bà Phạm Thị Cẩm T1 phải di dời nhà, vật kiến trúc ra khỏi phần đất tại vị trí B của trích đo số 98 ngày 09/7/2021 để giao trả 200,8m^2 đất cho bà Phan Thị M1 và ông Ngô Bửu H1.

4.6 Cho ông Ngô Ngọc Châu B và ông Nguyễn Ngô Lập N; bà Phan Thị Q, bà Ngô Thị Bạch L, bà Phạm Thị Cẩm T1 thời gian lưu cư là 06 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

4.7 Bà Phan Thị M1 và ông Ngô Bửu H1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Ngô Ngọc Châu B giá trị căn nhà với số tiền là 221.077.000 đồng (*Hai trăm hai mươi mốt triệu không trăm bảy mươi bảy ngàn đồng*).

Kể từ khi ông B có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu bà M1, ông H1 chậm trả số tiền trên thì còn phải trả lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

5. Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phan Thị M1 và ông Ngô Bửu H1 về việc yêu cầu ông Ngô Đình T bồi thường số tiền là 685.000.000đồng.

6. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 11/11/2022, bị đơn ông T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông. Cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng nếu như cấp phúc thẩm không khắc phục được thì đề nghị hủy án sơ thẩm.

*Ngày 14 tháng 11 năm 2022, ông Châu B và những người liên quan ông N, bà Q, bà L, bà T1 kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận khởi kiện của ông B.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm do có những vi phạm tố tụng không hòa giải cơ sở, xét xử không khách quan toàn diện ảnh hưởng quyền lợi của ông.

- Bị đơn ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và kháng cáo, yêu cầu công nhận cho ông toàn bộ phần đất và tài sản trên đất đang tranh chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N đồng thời đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Q, bà L, bà T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử ổn định đất cho ông B để cho các ông, bà có chổ ở.

*Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn ông B phát biểu quan điểm: Vụ việc tranh chấp giữa các bên chưa được hòa giải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nguồn gốc đất là của ông B khai phá, sử dụng ổn định có đăng ký sổ mục kê, ông B đã đóng thuế đầy đủ hàng năm nên ông B là người phải được công nhận đất này và hồ sơ thụ lý theo bản án phúc thẩm 06 năm 2020 thì tại bút lục 48 là văn bản thỏa thuận ngày 03/3/2004 thể hiện đất này ông B cho ông H1 đại diện đứng tên sau đó phân chia lại cho các thành viên trong gia đình nên việc H1 tự ý chuyển nhượng cho người khác là ảnh hưởng quyền lợi ông B và thành viên. Tài sản trên đất do ông B xây dựng mà bà M1 chuyển nhượng cho người khác là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B.

*Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn ông T phát biểu quan điểm: cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng là vụ việc không được hòa giải tại cơ sở, không đưa vợ ông T vào tham gia tố tụng là thiếu sót ảnh hưởng quyền lợi của đương sự, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật còn thiếu bởi ông T có yêu cầu ông B di dời ra khỏi đất trả nhà cho ông nên yêu cầu này được xác định tranh chấp quyền sở hữu tài sản, thời hiệu khởi kiện bồi thường thiệt hại của bà M1 đã hết mà thụ lý là không đúng, sử dụng biên bản định giá và thẩm định tài sản là không phù hợp thực tế, quá trình xác định ranh giới thửa đất thực hiện không đúng quy định do ông T không được thông báo thời gian cụ thể thực hiện, các hộ liền kề không biết, không có ký giáp ranh. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa khách quan dẫn đến bác yêu cầu của ông T là không đúng bởi ông T đã nhận chuyển nhượng luôn cả phần chưa ghi nhận diện tích, tại thời điểm bà M1 chuyển nhượng cho bà T2 cũng có thỏa

thuận bà M1 giao toàn bộ đất cho bà L1 kể cả phần không được ghi nhận diện tích trong giấy. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

*Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà M1 phát biểu quan điểm: nguồn gốc đất là của ông C giao cho ông H1 được quyền sử dụng, ông B không có quyền sử dụng đất này, hồ sơ cấp giấy cho H1 có ông B xác nhận, việc ông B đóng thuế không đồng nghĩa với việc xác lập quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất giữa bà M1 với bà L1 là sai quy định bởi người mua bán đất phải có chủ quyền, đất này thì chưa được công nhận, đất đang tranh chấp, quy hoạch thì không được chuyển nhượng, có nhà ông B trên đất, do đó, công nhận cho ông T là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

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

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định nguồn gốc đất của ông C, bà X giao cho ông H1 và được xác định tại Bản án phúc thẩm số 06 năm 2020, do đó yêu cầu khởi kiện của ông B không có căn cứ cả về bồi thường thiệt hại do không chứng minh được hành vi gây thiệt hại cũng như giá trị thiệt hại. Tại các biên bản lấy khai ở Công an quận N, bà M1 thừa nhận đã giao toàn bộ đất cho bà L1, còn một phần chưa giao được do ông B ở trên đất, sẽ giao, đồng thời có văn bản thỏa thuận cam kết đến ngày 28/02/2011 sẽ di dời bàn giao nhà đất cho ông T, do đó, yêu cầu ông T là có cơ sở chấp nhận, yêu cầu bà M1 đòi công nhận đất tranh chấp là không có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc vắng mặt người liên quan bà M1, ông H1, thấy rằng Tòa án đã triệu tập hợp lệ hai lần vào ngày 27/3/2024 và hôm nay nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng, đối với bà Tuyến L1 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Bà Q, bà L, bà T1 tuy vắng mặt nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Phía nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có yêu cầu công nhận phần đất đang tranh chấp và yêu cầu bồi thường thiệt hại, tuy nhiên, phía bị đơn có yêu cầu phản tố bổ sung ngày 26/5/2022 yêu cầu công nhận quyền sở hữu cho ông giá trị nhà ông H1 xây cất năm 1977, yêu cầu ông B di dời trả lại nhà, đất cho ông, do đó, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và bồi thường thiệt hại tài sản nên ý kiến Luật sư bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật còn thiếu về tranh chấp quyền sở hữu tài sản là đúng quy định tại khoản 2 và 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Ý kiến trình bày của Luật sư nguyên đơn và bị đơn cho rằng không có hòa giải tại cơ sở là vi phạm tố tụng, thấy rằng, vụ việc tranh chấp giữa các đương sự thì Ủy ban nhân dân phường A có mời hòa giải hai lần vào các ngày 06/6/2019 và 14/6/2019 nhưng có đương sự vắng mặt nên không hòa giải được, chứ không phải không hòa giải. Mặt khác, cho đến thời điểm hiện nay tại phiên tòa phúc thẩm này thì các đương sự vẫn không thể thỏa thuận được nên việc hòa giải ở cơ sở cũng không cần thiết, không còn ý nghĩa.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông B, ông Nguyễn Ngô Lập N, bà Phan Thị Q, Ngô Thị Bạch L, Phạm Thị Cẩm T1:

[2.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định: nguồn gốc phần đất tranh chấp hiện nay là của ông Ngô Bửu C và bà Lê Kim X (ông C là anh em với ông B), năm 1998, sau khi ông C qua đời, thì bà X cùng những người con đã làm giấy cho đất ông Ngô Bửu H1 (ông H1 là con ông B), diện tích khoảng 1.700m^2, trong giấy cho đất xác định ông B được ông C, bà X bảo lãnh về cho ở không còn sức lao động và giao lại cho ông H1 vì ông H1 đồng thời cũng là con nuôi của ông, bà. Sau khi được cho đất thì ông H1 cùng vợ là Phan Thị M1 đi đăng ký để được cấp giấy đất, ngày 21/02/2004, ông H1 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 1.633.4m^2, trong đó có 150m^2 loại đất thổ cư và kèm theo tờ trình nguồn gốc đất do ông H1 lập với nội dung đất có nguồn gốc từ ông C, bà X giao cho H1 quản lý sử dụng đất tại A, M, phường A, quận N, có ký xác nhận của chính ông B, bà X và được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận. Tại hồ sơ kỹ thuật do Trung tâm K1 đo vẽ ngày 07/5/2004 khi cấp giấy cho ông H1 thì xác định tổng diện tích 1.632,90m^2 là trùng khớp với diện tích trong giấy cho đất của ông C, bà X cho ông H1. Tuy nhiên, do phần đất hiện nay đang tranh chấp nằm trong lộ giới đường Mậu Thân nối dài nên diện tích lộ giới không được cập nhật trong giấy với diện tích 466,5m^2, thực tế hiện nay chỉ còn 418,2m^2, phần diện tích còn lại 1.166,4m^2 không nằm trong lộ giới nên được ghi nhận trong giấy là thửa 19, nhưng trong giấy đất vẫn thể hiện sơ đồ diện tích nằm trong lộ giới liền kề với thửa 19 diện tích 1.166,4m^2. Ông B cho rằng, ngày 03/3/2004 gia đình có làm văn bản thỏa thuận cho ông H1 đứng tên sau đó chia lại cho các thành viên gia đình nhưng trong hồ sơ không có văn bản này chỉ là có bản photo. Tòa án cũng đã trích lục từ hồ sơ thụ lý giải quyết theo Bản án phúc thẩm 06/2020/DS-PT ngày 10/01/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ nhưng không có bản gốc. Mặt khác, ông B còn cho rằng ông tự khai phá đứng tên trong sổ mục kê nhưng ông không đăng ký cấp quyền sử dụng, việc ông đóng tiền thuế đất, tiền điện nước là do ông sử dụng thì phải đóng thuế theo quy định không đồng nhất với việc xác lập quyền sử dụng. Do đó, có cơ sở xác định đất gốc của ông C, bà X để lại cho ông H1 sử dụng không có để lại cho ông B, ông B chỉ được ông C, bà X cho ở tạm.

[2.2] Tại bản án dân sự phúc thẩm số 06/2020/DS-PT ngày 10/01/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã xét xử yêu cầu khởi kiện của ông B đòi ông H1 trả lại phần đất 1.166,4m^2, tức là phần diện tích ghi nhận trong giấy, không có giải quyết phần tranh chấp hiện nay 418,2m^2, quyết định của bản án bác yêu cầu

khởi kiện của ông B đòi ông H1 trả lại phần đất được ghi nhận trong giấy. Nay ông B tiếp tục khởi kiện ông Ngô Đình T vì đất này hiện nay ông T cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T2 Lượng năm 2017, bà L1 nhận chuyển nhượng từ ông H1, bà M1 năm 2010, thấy rằng, như trên nhận định mục [2.1] thì bà X cùng các con đã cho ông H1 toàn bộ phần đất này nhưng do vướng lộ giới nên số liệu diện tích không được ghi nhận trong giấy, thực chất là chung toàn bộ phần đất, vì vậy, yêu cầu đòi lại phần đất này của ông B cũng như kháng cáo của ông và những người liên quan ông N, bà L, bà T1, bà Q và lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Ngọc Châu B về việc yêu cầu ông Ngô Đình T phải bồi thường thiệt hại cho ông với số tiền là 100.000.000 đồng vì đã có hành vi đập phá các tài sản của ông vào năm 2016, xét ông B khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc xác định thiệt hại do hành vi xâm phạm của ông T, mặt khác, ông B chỉ là người ở tạm trên đất, bà M1 có lời khai toàn bộ tài sản của bà xây dựng và trồng, ông B chỉ có căn nhà đang ở trên một phần đất đang tranh chấp nên yêu cầu này không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về yêu cầu xem xét công sức san lấp của ông B: thấy rằng, đất này ông B được ở tạm nên việc ông có san lấp thì cũng nhằm phục vụ cho ông và gia đình có nơi ở ổn định, mặt khác, ông không đưa ra chứng cứ để chứng minh mình bỏ công san lấp, do đó, yêu cầu này cũng không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông T:

[3.1] Ông T nhận chuyển nhượng đất này từ bà Tuyến L1 năm 2017 và hiện nay được cấp giấy chứng nhận với diện tích 1.166,4m^2, phần lộ giới không được ghi nhận diện tích nhưng có thể hiện trong giấy là tiếp giáp với lộ Mậu Thân và tiếp giáp với thửa 19 (diện tích 1166,4m^2, đã được xét xử theo bản án số 06). Thấy rằng, toàn bộ phần đất kể cả phần không được ghi nhận trong giấy (là phần tranh chấp hiện nay) như trên nhận định là toàn bộ phần đất ông H1 được bà X cho. Năm 2010, bà M1 (vợ ông H1) được sự ủy quyền của ông H1 đã ký chuyển nhượng cho bà Tuyến L1, bà Tuyến L1 đã cập nhật sang tên toàn bộ phần đất này, có thể hiện phần tranh chấp trong giấy đất, phía bà M1 cho rằng, bà chỉ chuyển nhượng cho ông T phần đất phía sau, phần tranh chấp hiện nay không được cấp giấy thì bà không có chuyển nhượng, lời khẳng định bà M1 là hoàn toàn không đúng với bản chất vụ việc và ý chí của các bên khi chuyển nhượng đất được thể hiện qua lời khai của bà M1 khi làm việc với cơ quan điều tra Công an quận N, cụ thể ngày 22/7/2011, bà Minh K: "*thửa đất này do chồng tôi ủy quyền cho tôi bán vào tháng 6/2010, tôi đã giao đất cho người mua, nhưng giao chưa xong do một phần đất cha chồng ông B đang ở không chịu di dời*", tại biên bản ghi khai ngày 21/6/2011 bà M1 khai: "*tôi được ủy quyền chồng tôi bán cho bà L1 với giá 800.000.000 đồng, sau khi giao đất tôi chủ động thuê lại của bà L1 thời gian 06 tháng đến ngày 28/02/2011 tôi đã giao đất và tài sản gắn liền với đất cho chị L1*", "*Sau khi giao đất và tài sản gắn liền với đất, thì bà L1 cho người chặt hoa màu là tài sản riêng của tôi giao cho bà L1 toàn quyền sở hữu và định đoạt, chứ không có bất cứ tài sản nào của ai hết, hiện tại cha tôi đang ở tạm trong căn nhà trên thửa đất tôi sẽ*

có trách nhiệm yêu cầu cha tôi và thành viên trong nhà di dời chổ khác để giao mặt bằng còn lại cho bà L1". Biên bản ghi khai ông H1 ngày 22/7/2011: "*Tôi bán đất cho bà L1 đến nay tôi đã giao được một phần, số còn lại cha tôi đang còn ở không chịu di dời*". Ngoài ra, giữa bà L1 và bà M1 còn có "Hợp đồng thỏa thuận v/v cho ở và kinh doanh với nội dung: " *Bên A (bà L1) cho bên B (bà M1) ở và buôn bán trên QSDĐ trên đến ngày 28/02/2011, Bên B cam kết đến ngày 28/02/2011 bên B sẽ dọn đi để giao trả QSDĐ trên cho bên A*" (bút lục 213), thực tế bà M1, ông H1 đã dọn đi giao đất cho bà L1. Qua các lời khai thấy rằng ý chí bà M1 đã xác định là chuyển nhượng cho bà T2 không chỉ phần đất được ghi nhận trong giấy mà còn giao cả phần không được ghi nhận diện tích là chính phần đất hiện ông B đang ở một phần tại vị trí B theo Trích đo, ông T đang quản lý sử dụng một phần vị trí A. Bởi phần không được ghi nhận diện tích thì Văn phòng công chứng không thể ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng được. Mặt khác, thực tế thấy rằng, cá nhân khi nhận chuyển nhượng đất mà lại nhận chuyển nhượng phía trong, còn mặt ngoài giáp lộ thì không chuyển nhượng, sẽ không có lối ra vào khu đất phía trong là điều không ai làm vì sẽ không đảm bảo quyền lợi cho mình. Do đó, cần xác định bà M1 đã có ý chí chuyển nhượng luôn cả phần không được ghi nhận trong giấy đất và khi làm thủ tục sang tên bà L1 có giao cả phần đất không được ghi nhận trong giấy, bà M1 không hề khiếu nại hay khởi kiện chỉ đến khi ông B khởi kiện thì bà M1, ông H1 mới khởi kiện yêu cầu đòi là không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, cần xác định phần đất tranh chấp hiện nay 418,2m^2 là quyền sử dụng của bị đơn ông T. Tại văn bản số 5300/UBND-NC ngày 17/11/2021 của Ủy ban nhân dân quận N xác nhận " *diện tích 418,2m^2 loại đất CLN theo bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố K1 lập ngày 09 tháng 7 năm 2021 đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu phù hợp quy định tại Điều 100 và Điều 101 Luật đất đai năm 2013"*. Do đó, ông T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy quyền sử dụng đất theo quy định. Lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M1 công nhận phần đất cho bà M1 như án sơ thẩm tuyên là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu ông T buộc ông B di dời trả nhà, thấy rằng, tuy đất không phải là của ông B, nhưng ông đã được xây dựng nhà ở với sự đồng ý của ông C, bà X, đồng thời, khi chuyển nhượng đất giữa bà M1 với bà L1, không có thỏa thuận nhà này giao cho bà L1, đến khi bà L1 thỏa thuận chuyển nhượng với ông T thì cũng không nói đến nhà này. Do đó, yêu cầu công nhận nhà thuộc quyền sở hữu của bị đơn ông T là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với căn nhà ông B đang ở một phần trên đất tại vị trí B theo trích đo địa chính số 98/TTKTTNMT ngày 09/7/2021 của Trung tâm K1. Như trên nhận định đã công nhận đất này cho ông T, hiện ngoài nhà này ra thì ông B có phần đất khác đứng tên bà Phan Thị Q (vợ ông B) nên đây không phải là nơi ở duy nhất của ông B. Nhà đất theo biên bản thẩm định tại chổ do Tòa án lập như sau: nhà chính có kết cấu khung cột thép tiền chế, tường xây gạch, vách tole, nền lát gạch tàu, trần nhựa; nhà phụ có kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, gỗ, tường nhờ cộng tole, mái lợp tole, nền lát tấm đan bê tông cốt thép, do nhà có kết cấu di dời được nên buộc

ông B và các thành viên gia đình phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ vật kiến trúc trên đất tại vị trí B trả lại đất cho ông T.

[5] Đối với ý kiến của Luật sư bị đơn cho rằng, cấp sơ thẩm không đưa vợ ông T vào tham gia tố tụng là có thiếu sót, thấy rằng, tuy cấp sơ thẩm không đưa vợ ông T vào tham gia tố tụng nhưng tại cấp phúc thẩm qua quá trình tranh tụng tại phiên tòa cũng như đối chiếu với các tài liệu có trong hồ sơ đã quyết định công nhận phần đất này cho ông T là đồng nghĩa với việc đảm bảo quyền lợi vợ ông T nên cũng không cần thiết hủy án.

[6] Phần Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phan Thị M1 và ông Ngô Bửu H1 về việc yêu cầu ông Ngô Đình T bồi thường số tiền là 685.000.000đồng không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B là đúng, nhưng chấp nhận yêu cầu của bà M1, ông H1 là không đúng theo hướng nhận định trên nên sửa lại theo quy định. Do đó, ý kiến của Luật sư nguyên đơn và bị đơn yêu cầu hủy án là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: cấp sơ thẩm là 3.647.000 đồng, cấp phúc thẩm 4.000.000 đồng, ông B phải chịu. Đã thực hiện xong

[9] Về phần án phí:

[9.1] Sơ thẩm: Ông B được miễn, ông H1, bà M1 được miễn do người cao tuổi. Ông T phải chịu án phí phần không được chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung công nhận sở hữu căn nhà ông B.

[9.2] Phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn ông B và những người liên quan bà Q, bà L không được chấp nhận phải chịu án phí. Tuy nhiên, là người cao tuổi nên được miễn; Ông N, bà T1 phải chịu; Ông T được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 100 Luật đất đai 2013;
- Điều 589 Bộ luật Dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Ngọc Châu B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Q, Ngô Thị Bạch L, Phạm Thị Cẩm T1, Nguyễn Ngô Lập N.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ngô Đình T.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 235/2022/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Ngọc Châu B về việc yêu cầu công nhận cho ông phần đất có diện tích là 418,2m^2 loại đất CLN tại vị trí A, B của trích đo số 98 ngày 09/7/2021; yêu cầu ông Ngô Đình T tháo dỡ di dời vật kiến trúc giao trả lại ông diện tích đất tại vị trí A là 217,4m^2; yêu cầu ông Ngô Đình T bồi thường số tiền là 100.000.000đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Đình T.

2.1 Buộc ông Ngô Ngọc Châu B và những người đang sống cùng ông B ở trong căn nhà tại địa chỉ A, M, P. A, Q. N, TP . gồm bà Phan Thị Q, bà Ngô Thị Bạch L, bà Phạm Thị Cẩm T1, ông Nguyễn Ngô Lập N phải di dời nhà và vật kiến trúc trên phần đất vị trí B đang ở để trả lại phần đất cho ông T.

2.2 Cho ông Ngô Ngọc Châu B và ông Nguyễn Ngô Lập N; bà Phan Thị Q, bà Ngô Thị Bạch L, bà Phạm Thị Cẩm T1 thời gian lưu cư là 06 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

2.3 Ông T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xem xét cập nhật, cấp bổ sung phần diện tích đất 418,2m^2 (trong đó đất trong hành lang lộ giới 73,3m^2) vào giấy chứng nhận QSD đất số CG 846886, số vào sổ CS 05787 ngày 01/6/2017 theo quy định pháp luật (Kèm theo trích đo địa chính số 98/TTKTTNMT ngày 09/7/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố K1).

2.4 Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Đình T theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M1 và ông Ngô Bửu H1 về yêu cầu công nhận cho ông, bà được quyền sử dụng diện tích đất là 418,2m^2 loại đất CLN tại vị trí A, B của trích đo số 98 ngày 09/7/2021 và yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại 685.000.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: ông B phải chịu. Đã thực hiện xong

5. Về án phí

5.1 Sơ thẩm:

- Ông B được miễn, ông H1, bà M1 được miễn do người cao tuổi.

- Ông T phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.518.000 đồng theo hai biên lai thu số 0003621 ngày 21/01/2021 và số 0000587 ngày 26/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Được nhận lại 6.218.000 đồng.

5.2 Phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Ngô Lập N và bà Cẩm T1 phải chịu 300.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000322 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

- Ông Ngô Đình T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000324 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- TAND Q.Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Chi Cục THADS Q.Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh