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: **984**/2026/DS-PT
Ngày: 12 - 8 - 2026
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời vật kiến trúc trả lại đất".

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 Lê Thị Minh Trang

Các Thẩm phán: Bà Mạc Thị Chiên

Bà Hà Thị Phương Thanh

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*:** Ông Huỳnh Minh Thông - 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 Trương Minh Diền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 333/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời vật kiến trúc trả lại đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 543/TB-TA ngày 21 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1180/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*Ông **Nguyễn VL**, sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Thị Trấn, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Cthành phố Cần Thơ).

- *Bị đơn:* **Công ty TNHH TP**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn P** - Chức vụ: Giám đốc (Có mặt).

Địa chỉ: A1-23, đường số 6, khu dân cư Công An, khu vực T, phường Hưng Phú, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Phạm T** - Văn phòng Luật sư Thanh Bình thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

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

1.**UBND huyện C.**

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: **Ủy ban nhân dân xã C, thành phố Cần Thơ**.

Địa chỉ: Ấp Thị Trấn, xã C, thành phố Cần Thơ.

Người tham gia tố tụng: Ông **Mã H** – Là Chuyên viên Phòng Kinh tế (Theo văn bản ủy quyền số 1924/UBND-NC ngày 30/7/2026); Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 11/8/2026.

2. Bà **Lê H**, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Thị Trấn, xã C, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Nguyễn P**, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

4. Bà **Nguyễn Đ**, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

5. Ông **Nguyễn X**, sinh năm 1991 (Vắng mặt).

6. Bà **Nguyễn N**, sinh năm 2005 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Bình, xã C, thành phố Cần Thơ.

7. Bà **Huỳnh A**, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 6T6, khu vực A, phường Tân An, thành phố Cần Thơ.

- ***Người kháng cáo:*** Công ty TNHH TP là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn VL trình bày:*

Vào ngày 08/7/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn Công ty TNHH TP (sau đây gọi tắt Công ty TP) có ký hợp đồng thỏa thuận đổi lấy đất nền phố liền kề, cụ thể như sau: Nguyên đơn giao cho bị đơn diện tích 322,7m^2 đất thổ cư tọa lại tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang, bị đơn sẽ giao lại cho nguyên đơn 04 nền có diện tích cụ thể L8 (4,8m x 19,5m), L9 (4,5m x 20m), L10 (5m x 20m) và K2 trong khu dân cư thương mại thị trấn N mà Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang đã giao cho Công ty TP làm chủ đầu tư. Đối với nền K2 vào năm 2017 ông Nguyễn VL đã chuyển nhượng cho người khác và thủ tục chuyển nhượng được thỏa thuận giữa nguyên đơn với bên thứ ba và Công ty TP đã thực hiện xong, không có tranh chấp. Còn diện tích 03 nền L8 (4,8m x 19,5m), L9 (4,5m x 20m), L10 (5m x 20m) sau khi nhận nền vào năm 2013, nguyên đơn đã cất nhà ở kiên cố trên đất, đối với nền L10 thì năm 2019 nguyên đơn đã xây dựng nhà lại 01 trệt 02 lầu và các nền được xây dựng đúng với diện tích đất mà Công ty TP đã giao nhưng Công ty TP khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vào năm 2019 thì diện

tích đã trừ đi 02m làm lối thoát hiểm. Cụ thể, nền L8 còn diện tích 82,2m^2, L9 còn diện tích 81m^2, L10 diện tích 86,5m^2. Việc trao đổi đất giữa ông và Công ty TP là trên tinh thần tự nguyện, đáp ứng nhu cầu và quyền lợi của nhau, theo thoả thuận ban đầu thì thoả thuận trao đổi diện tích cụ thể, đến sau này quy hoạch làm lối thoát hiểm, đây là dự án của Công ty TP phụ trách thì có thay đổi hay thiệt hại gì thì Công ty TP phải chịu trách nhiệm tổn thất, tại sao lại bắt ông gánh chịu khoản tổn thất này. Cho nên Công ty TP trừ phần đất quy hoạch làm vỉa hè, lối thoát hiểm thì Công ty phải thanh toán theo giá thị trường đối với phần đất bị thu hồi cho ông Nguyễn VL.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty TP phải bồi thường cho ông Nguyễn VL giá trị đất 33,9m^2 bị thu hồi với số tiền định giá mới là 1.490.889.720 đồng.

- Bị đơn Công ty TNHH TP (sau đây gọi tắt Công ty TP) trình bày:

Ngày 07/01/2008, Công ty TP được Ủy ban nhân dân huyện C (viết tắt UBND) phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu trung tâm thương mại thị trấn N, huyện C và được cấp giấy tổng thể. Năm 2013, công ty có thỏa thuận đổi đất với ông Nguyễn VL tại hai thửa đất là 1389 và 1390 với diện tích 322,7m^2, đổi lại công ty giao cho ông Nguyễn VL 04 nền L8, L9, L10 và K2 thuộc khu trung tâm thương mại Thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Thoả thuận trên đã thực hiện xong, ông Nguyễn VL đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã nhận đất và xây dựng nhà ở. Đối với nền K2 vào năm 2017 ông Nguyễn VL đã chuyển nhượng cho người khác và thủ tục chuyển nhượng được thỏa thuận giữa ông Nguyễn VL và bên thứ ba và Công ty TP đã hoàn thành xong, không có tranh chấp. Ông Nguyễn VL khởi kiện cho rằng, khi Công ty TP làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lô L8, L9, L10 cho ông Nguyễn VL đã trừ đi 02m làm lối thoát hiểm. Do đó ông Nguyễn VL yêu cầu Công ty TP phải bồi thường cho ông diện tích bị thu hồi để làm lối thoát hiểm theo giá thị trường là không có căn cứ vì thời điểm các bên thoả thuận chuyển đổi đất thì dự án chưa có quy hoạch lối thoát hiểm. Sau khi dự án có quy hoạch lối thoát hiểm thì ông Nguyễn VL và công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất, trong đó phần đất ông Nguyễn VL được cấp giấy chứng nhận không bao gồm diện tích đất làm lối thoát hiểm và ông Nguyễn VL biết rõ nhưng vẫn nhận đất. Vì vậy, Công ty TP không đồng ý bồi thường theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn VL.

Đến ngày 06/11/2014 UBND huyện C ban hành Quyết định phê duyệt số 3203/QĐ-UBND. Đến ngày 25/3/2019 YBND huyện C ban hành Quyết định số 1369/QĐ-UBND điều chỉnh các diện tích nền và mở lối thoát hiểm thì nền L8 diện tích giảm còn 82,2m^2, L9 diện tích giảm còn 81m^2, L10 diện tích giảm còn 86,5m^2. Ngày 18/11/2019, Công ty TP được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các nền đất nêu trên. Ngày 05/12/2019, Công ty TP ký hợp đồng chuyển

nhượng các thửa đất trên cho ông Nguyễn VL, đây là các hợp đồng để hoàn tất thủ tục chuyển đổi. Như vậy, việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích các lô đất, trong đó quy hoạch phần đất làm lối thoát hiểm là có sau thời điểm các bên thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất. Sau khi diện tích nền đất bị thu hẹp thì ông Nguyễn VL biết và vẫn đồng ý ký kết hợp đồng, hoàn tất thủ tục chuyển đổi để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản giao đất ngày 08/7/2012, hai bên có thoả thuận ông Nguyễn VL phải xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt. Như vậy đến ngày 05/12/2019 Công ty TP mới thoả thuận chuyển đổi nền đất cho ông Nguyễn VL nhưng ông Nguyễn VL đã tự ý xây dựng không đúng quy hoạch, chưa thực hiện các thủ tục pháp lý để được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc Công ty không thể bàn giao công trình cho cơ quan nhà nước. Tại biên bản bàn giao đất ngày 08/7/2013 dựa trên Quyết định số 1764 ngày 02/5/2013 của UBND huyện C, đến ngày 06/11/2014 UBND huyện C mới có quyết định số 3203 điều chỉnh quy hoạch như vậy diện tích đất chuyển đổi cho ông Nguyễn VL bị thu hẹp nguyên nhân là khách quan vì công ty cũng phải tuân thủ đúng quy hoạch của địa phương và theo pháp luật từng thời kỳ. Do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn VL. Và có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn ông Nguyễn VL tháo dỡ công trình xây dựng trên đất không đúng quy hoạch, lấn chiếm lối thoát hiểm, lấn chiếm vỉa hè và trả lại phần đất lấn chiếm theo quy định trên cơ sở diện tích thể hiện mảnh trích đo địa chính số 2024, ngày 27/5/2024.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê H trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Nguyễn VL, không bổ sung ý kiến gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn P, Nguyễn Đ, Nguyễn X, Nguyễn N, Huỳnh A trình bày:* Không có ý kiến gì trong vụ án này nên mọi quyết định là của ông Nguyễn VL, không bổ sung ý kiến gì thêm.

** Tại bản án sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ), đã tuyên như sau:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn VL.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Thiện Phúc.

3. Công nhận phần đất có diện tích 82,2m^2 tại thửa 5365, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT14877; diện tích đất 81m^2 tại thửa 5366, số vào sổ cấp GCN: CT14878; diện tích đất 86,5m^2 tại thửa 5367, số vào sổ cấp GCN: CT14879 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 13/01/2020 cho ông Nguyễn VL thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn VL.

4. Buộc bị đơn Công ty TNHH TP trả cho nguyên đơn ông Nguyễn VL tổng số tiền là: giá trị đất là 1.424.469.720đồng + giá trị vật kiến trúc là 356.970.895đồng = 1.781.440.615đồng.

5. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn VL tháo dỡ công trình xây dựng trên đất không đúng quy hoạch, lấn chiếm lối thoát hiểm, lấn chiếm vỉa hè và trả lại phần đất lấn chiếm theo quy định Công ty TNHH TP trên cơ sở thể hiện mảnh trích đo địa chính số 2024, ngày 27/5/2024 của Công ty TNHH đo đạc Bản đồ Tín Phát. Cụ thể:

Vị trí (Ib) diện tích là: 10,0m^2

Vị trí (IIb) diện tích là: 9,0m^2

Vị trí (IIIb) diện tích là: 9,6m^2

Vị trí (d3) diện tích là: 7,14m^2(tầng trệt)+7,14m^2(tầng 1) +7,14m^2(tầng 2).

Vị trí (a1) diện tích là: 1,5m^2 (tầng trệt) + 1,5m^2 (tầng 1) + 1,5m^2 (tầng 2).

Vị trí (d1) diện tích là: 6,5m^2 (tầng trệt) + 6,5m^2 (tầng 1) + 6,5m^2 (tầng 2).

(Kèm mảnh trích đo địa chính số -2024 ngày 27/5/2024 của Công ty TNHH đo đạc Bản đồ Tín Phát)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/6/2025, bị đơn Công ty TP có đơn kháng cáo như sau: Ông yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự trình bày:

** Bị đơn Công ty TP vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo:* Ông yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn di dời vật kiến trúc trên đất, để trả lại phần đất lối thoát hiểm và đất vỉa hè cho Công ty TP để công ty hoàn thành thủ tục dự án để bàn giao cho UBND huyện C và không đồng ý bồi thường giá trị vật kiến trúc do nguyên đơn xây dựng sai.

** Quan điểm của luật sư Nguyễn Xuân Thự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn*:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bồi thường phần diện tích bị thiếu 33,9m^2 thì bị đơn không đồng ý bởi các lý do sau: Năm 2008 sau khi xây dựng đề án khu thương mại Thiện Phúc đã được UBND huyện C phê duyệt. Quyết định số 1764/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 của UBND huyện C nên Công ty TP thỏa thuận việc đổi đất nền cho nguyên đơn. Ngày 06/11/2014 UBND huyện C ban hành Quyết định số 3203/QĐ-UBND điều chỉnh quy hoạch khu dân cư khu thương mại phải có lối thoát hiểm. Đây là điều kiện bắt buộc nếu không thực hiện thì không thể

bàn giao được nên Công ty TP phải thực hiện theo do đây là điều chỉnh của cơ quan nhà nước. Do đó, nếu Công ty TP phải trả giá trị đối với phần diện tích đất này là chưa phù hợp.

Việc đổi đất chưa được sự công nhận là chưa phù hợp quy định pháp luật. Do đó, việc đổi đất chưa đúng quy định nên buộc Công ty TP bồi thường diện tích 33,9m^2 là chưa đúng. Năm 2019 có ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn VL và ông Nguyễn VL cũng biết bị mất đất do quy hoạch lối thoát hiểm nhưng ông Nguyễn VL vẫn ký. Trong quá trình xây dựng nhà ông Nguyễn VL lại xây dựng ra lối thoát hiểm. Đơn phản tố của Công ty TP yêu cầu ông Nguyễn VL tháo dỡ lối thoát hiểm và xê nô vỉa hè và trụ lấn chiếm vỉa hè thì theo lược đồ năm 2024, việc ông Nguyễn VL xây dựng vượt diện tích không có văn bản nào thể hiện được chấp thuận và Công ty TP cũng không chấp thuận nên không có cơ sở chấp nhận. Từ đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

* *Nguyên đơn ông Nguyễn VL trình bày*: Đối với dự án khi đổi đất đã thực hiện việc bàn giao đất và ông đã xây dựng nhà trên đất từ năm 2013 đến thời gian sau này chỉnh sửa dự án theo quy hoạch lẽ ra Công ty phải dùng phần đất của Công ty để dành lối thoát hiểm theo quy hoạch nhưng Công ty lại lấy đất của ông làm lối thoát hiểm nên vì vậy Công ty TP phải có trách nhiệm bồi thường. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông đồng ý tháo dỡ vật kiến trúc để trả lại phần đất lối thoát hiểm và đất vỉa hè cho bị đơn nhưng bị đơn phải trả giá trị bằng tiền cho nguyên đơn. Bởi khi xây dựng nhà nguyên đơn đã xây dựng đúng các vị trí, diện tích đất mà Công ty TP bàn giao nên lỗi không thuộc về nguyên đơn. Vụ việc kéo dài quá lâu nên sau này Công ty còn buộc ông tháo dở phần nhà đã xây dựng nên vì vậy ông vẫn bảo lưu việc buộc Công ty phải bồi thường cho ông cả phần giá trị vật kiến trúc phải tháo dở. Vì vậy ông yêu cầu bồi thường toàn bộ như án sơ thẩm đã tuyên.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:*

- *Về thủ tục tố tụng*: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án*: Qua diễn biến tại phiên tòa và qua đối chiếu tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, trên cơ sở ý kiến trình bày của các đương sự: Thấy rằng phần đất theo Quyết định số 1764 ngày 02/5/2023 theo quy hoạch không có lối thoát hiểm. Ngày 08/7/2013 hai bên ký thoả thuận Công ty giao cho ông Nguyễn VL 4 lô đất. Ngày 08/7/2023: Công ty TP đã giao đất cho ông Nguyễn VL theo đúng vị trí thoả thuận; Ngày 05/11/2014 theo Quyết định số 3203 điều chỉnh diện tích và lối thoát hiểm tức là sau khi các bên đã thoả thuận đổi đất. Ngày 05/12/2029:

các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp đã thể hiện có hẻm kỹ thuật, phía ông Nguyễn VL vẫn ký và đã được điều chỉnh sang tên nên xem như ông Nguyễn VL chấp nhận việc thoả thuận này. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn VL, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn: Sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đề nghị: áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Xét về quan hệ tranh chấp*: Nguyên đơn khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả giá trị phần diện tích đất bị thiếu so với thỏa thuận ban đầu. Phía bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ vật kiến trúc để trả lại phần đất lấn chiếm cho bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ về "Tranh chấp hợp đồng đổi quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời vật kiến trúc trả lại đất" theo khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Bộ luật Tố tụng dân sự như án sơ thẩm xác định là phù hợp theo quy định.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Các đương sự Lê H, Nguyễn P, Nguyễn Đ, Nguyễn X, Nguyễn N, Huỳnh A, UBND xã C đều có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 cấp phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] *Về thủ tục kháng cáo*: Sau khi xét xử xong bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm. Đương sự kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức. Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật.

Lần lượt phân tích từng vấn đề liên quan:

[3.1] Về quá trình thực hiện thỏa thuận giữa các bên: Ngày 08/7/2013, ông Nguyễn VL và Công ty TP ký hợp đồng thỏa thuận đổi lấy đất nền phố liền kề. Theo thỏa thuận, ông Nguyễn VL giao cho Công ty TP diện tích 322,7m² đất thổ cư; Công ty TP có nghĩa vụ giao lại cho ông Nguyễn VL 04 nền đất, gồm nền L8 diện tích 93,6m², nền L9 diện tích 90m², nền L10 diện tích 100m² và nền K2. Đối

với nền K2, các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng cho người khác, hoàn tất thủ tục và không phát sinh tranh chấp nên không đặt ra xem xét.

Đối với các nền L8, L9 và L10, sau khi được Công ty TP bàn giao, ông Nguyễn VL đã quản lý, sử dụng và xây dựng nhà ở trên đất. Như vậy, có cơ sở xác định các bên đã thực hiện trên thực tế thỏa thuận đổi đất được xác lập ngày 08/7/2013.Tuy nhiên, sau thời điểm các bên ký thỏa thuận, dự án do Công ty TP thực hiện có sự điều chỉnh quy hoạch. Ngày 06/11/2014, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 3203/QĐ-UBND và ngày 25/3/2019 ban hành Quyết định số 1369/QĐ-UBND điều chỉnh diện tích các nền đất, bố trí một phần diện tích để làm hẻm kỹ thuật, lối thoát hiểm, vỉa hè. Theo đó, diện tích nền L8 còn 82,2m², nền L9 còn 81m² và nền L10 còn 86,5m².

Việc điều chỉnh quy hoạch được thực hiện bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các đương sự không có yêu cầu xem xét tính hợp pháp của các quyết định này. Do đó, có cơ sở xác định phần diện tích đất đã được điều chỉnh để thực hiện hẻm kỹ thuật, lối thoát hiểm, vỉa hè phải được quản lý, sử dụng theo quy hoạch và ông Nguyễn VL có nghĩa vụ chấp hành.

[3.2] Về trách nhiệm đối với phần diện tích đất bị giảm: Theo thỏa thuận ngày 08/7/2013 và biên bản bàn giao nền cùng ngày, diện tích các nền L8, L9, L10 được xác định cụ thể. Tại thời điểm ký kết, các bên không có thỏa thuận về việc nếu sau này dự án được điều chỉnh quy hoạch, làm giảm diện tích các nền thì bên nào phải chịu phần diện tích bị giảm. Do đó, việc diện tích các nền bị giảm sau khi Công ty TP đã bàn giao cho ông Nguyễn VL là tình tiết phát sinh trong quá trình thực hiện thỏa thuận mà các bên không dự liệu, không có căn cứ xác định toàn bộ hậu quả này thuộc về riêng một bên. Mặt khác, Công ty TP là chủ đầu tư dự án, trực tiếp thực hiện dự án và là bên thỏa thuận giao cho ông Nguyễn VL các nền đất với diện tích cụ thể. Việc điều chỉnh quy hoạch của dự án làm diện tích đất thực tế ông Nguyễn VL được sử dụng giảm so với diện tích đã được bàn giao ban đầu. Vì vậy, Công ty TP phải chịu trách nhiệm đối với một phần hậu quả phát sinh từ việc điều chỉnh này. Tuy nhiên, sau khi quy hoạch được điều chỉnh, Công ty TP đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích thực tế còn lại. Ngày 05/12/2019, Công ty TP và ông Nguyễn VL tiếp tục ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tương ứng; ngày 13/01/2020 ông Nguyễn VL được đăng ký biến động, đứng tên quyền sử dụng đất theo diện tích đã được điều chỉnh. Như vậy, tại thời điểm hoàn tất thủ tục chuyển quyền, ông Nguyễn VL đã biết diện tích các nền đất có sự thay đổi so với diện tích được ghi nhận trong thỏa thuận, nhưng vẫn tiếp tục ký kết hợp đồng, nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động theo diện tích thực tế được cơ quan có thẩm quyền công nhận. Không có tài liệu, chứng cứ thể hiện ông Nguyễn VL phản đối việc điều chỉnh diện tích

hoặc bảo lưu quyền yêu cầu Công ty TP thanh toán toàn bộ giá trị phần diện tích chênh lệch khi thực hiện các thủ tục nêu trên. Do đó, ông Nguyễn VL cũng phải chịu một phần trách nhiệm đối với hậu quả phát sinh từ việc diện tích các nền bị giảm.

[3.3] Về mức độ lỗi của các bên xét thấy, Công ty TP có trách nhiệm trong việc để xảy ra tình trạng diện tích đất giao cho ông Nguyễn VL sau cùng không đúng với diện tích đã thỏa thuận ban đầu. Công ty là chủ đầu tư dự án, có trách nhiệm thực hiện và quản lý dự án theo quy hoạch, đồng thời là bên trực tiếp thỏa thuận giao đất cho ông Nguyễn VL. Mặt khác, ông Nguyễn VL sau khi biết diện tích đất đã được điều chỉnh vẫn tiếp tục thực hiện giao dịch, ký hợp đồng chuyển quyền và đăng ký biến động để xác lập quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế. Đối với vật kiến trúc, ông Nguyễn VL đã xây dựng, sử dụng công trình trên phần diện tích đất được Công ty bàn giao. Tuy nhiên, sau khi quy hoạch được điều chỉnh, ông Nguyễn VL tiếp tục sử dụng phần đất thuộc phạm vi hẻm kỹ thuật, vỉa hè và có phần công trình được xây dựng, sửa chữa trong thời gian sau khi quy hoạch đã được điều chỉnh. Do đó, cả Công ty TP và ông Nguyễn VL đều có phần trách nhiệm đối với hậu quả tài sản phát sinh.

Xét tính chất, mức độ và nguyên nhân dẫn đến thiệt hại, thấy rằng trách nhiệm của hai bên là tương đương nhau, mỗi bên phải chịu 50% giá trị thiệt hại là phù hợp.

[3.4] Về giá trị phần diện tích đất bị thiếu Theo kết quả đo đạc, định giá được Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án, phần diện tích đất ông Nguyễn VL bị thiếu so với biên bản bàn giao nền là 33,9m². Các bên thống nhất sử dụng giá thị trường theo kết quả định giá để giải quyết. Giá trị phần diện tích đất được xác định như án sơ thẩm là phù hợp

Xét trách nhiệm của hai bên được xác định là ngang nhau, Công ty TP phải chịu 50% giá trị phần đất bị thiếu, tương ứng: 1.424.469.720 đồng × 50% tính tròn 712.234.800 đồng. Phần còn lại do ông Nguyễn VL tự chịu.

[3.5] Về yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc: Đối với yêu cầu phản tố của Công ty TP, xét thấy phần diện tích đất thuộc hẻm kỹ thuật, vỉa hè là phần đất đã được điều chỉnh theo quy hoạch của dự án. Ông Nguyễn VL không có quyền tiếp tục sử dụng phần đất này trái với quy hoạch. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của Công ty TP, buộc ông Nguyễn VL tháo dỡ phần vật kiến trúc nằm trên diện tích đất hẻm kỹ thuật, vỉa hè để trả lại đất theo quy hoạch. Tuy nhiên, do việc tháo dỡ công trình làm phát sinh thiệt hại về tài sản đối với ông Nguyễn VL và thiệt hại này có nguyên nhân từ việc điều chỉnh quy hoạch sau khi Công ty đã bàn giao nền đất, đồng thời ông Nguyễn VL cũng có phần trách nhiệm do tiếp tục sử dụng, xây dựng công trình

khi quy hoạch đã được điều chỉnh, nên trách nhiệm đối với giá trị vật kiến trúc cũng cần được phân chia tương ứng 50% cho mỗi bên.

[3.6] Về giá trị vật kiến trúc: Theo Kết luận định giá số 215/2024/133 ngày 20/12/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Đào tạo Song Pha, giá trị phần vật kiến trúc nằm trong phạm vi phải tháo dỡ được xác định là 356.970.895 đồng. Đối với phần vật kiến trúc còn lại tại vị trí d1 và vị trí d3, diện tích 7,14m² × 3 tầng, không thuộc phạm vi vật kiến trúc phải tháo dỡ để trả lại phần đất hẻm kỹ thuật, vỉa hè nên không đặt ra xem xét. Do trách nhiệm của các bên được xác định ngang nhau, Công ty TP phải thanh toán cho ông Nguyễn VL 50% giá trị vật kiến trúc bị tháo dỡ: 356.970.895 đồng × 50% làm tròn 178.485.400 đồng. Như vậy, Công ty TP phải thanh toán cho ông Nguyễn VL tính tròn là 890.720.000 đồng.

[3.7] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của Công ty TP có căn cứ một phần. Có căn cứ xác định Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TP chịu toàn bộ giá trị phần đất bị thiếu và toàn bộ giá trị vật kiến trúc phải tháo dỡ là chưa đánh giá đầy đủ trách nhiệm của ông Nguyễn VL trong quá trình thực hiện giao dịch và sau khi biết diện tích đất đã được điều chỉnh. Tuy nhiên, cũng không có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty theo hướng không phải chịu bất kỳ khoản tiền nào, bởi việc diện tích đất giao cho ông Nguyễn VL bị giảm phát sinh trong quá trình thực hiện dự án do Công ty TP làm chủ đầu tư; đồng thời việc điều chỉnh quy hoạch làm phát sinh hậu quả đối với phần vật kiến trúc mà ông Nguyễn VL đã xây dựng trên cơ sở diện tích nền được Công ty bàn giao. Vì vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, xác định Công ty TP và ông Nguyễn VL mỗi bên chịu 50% giá trị thiệt hại; buộc Công ty TP thanh toán cho ông Nguyễn VL tổng số tiền 890.720.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại.

Ông Nguyễn VL, phần yêu cầu không được chấp nhận là 890.720.000 đồng. Do đó, ông Nguyễn VL phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 38.721.600 đồng; án phí đối với phần vật kiến trúc tại vị trí d3 là 6.143.832 đồng và án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 300.000 đồng. Tổng cộng ông Nguyễn VL phải chịu tính tròn 45.165.400 đồng.

Công ty TP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn VL được chấp nhận là 38.721.609 đồng; án phí đối với hợp đồng đổi quyền sử dụng đất là 300.000 đồng và án phí đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 đồng. Tổng cộng, Công ty TP phải chịu tính tròn 39.321.600 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty được chấp nhận một phần nên Công ty không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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:

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Thiện Phúc.

Sửa một phần Bản án số 57/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ**.**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn VL.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Thiện Phúc.

3. Công nhận phần đất có diện tích 82,2m^2 tại thửa 5365, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT14877; diện tích đất 81m^2 tại thửa 5366, số vào sổ cấp GCN: CT14878; diện tích đất 86,5m^2 tại thửa 5367, số vào sổ cấp GCN: CT14879 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 13/01/2020 cho ông Nguyễn VL thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn VL.

4. Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Thiện Phúc trả cho nguyên đơn ông Nguyễn VL tổng số tiền là: 890.720.000 đồng (Tám trăm chín mươi triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

5. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn VL tháo dỡ công trình xây dựng trên đất không đúng quy hoạch, lấn chiếm lối thoát hiểm, lấn chiếm vỉa hè và trả lại phần đất lấn chiếm theo quy định Công ty TNHH TP trên cơ sở thể hiện mảnh trích đo địa chính số 2024, ngày 27/5/2024 của Công ty TNHH đo đạc Bản đồ Tín Phát. Cụ thể:

Vị trí (Ib) diện tích là: 10,0m^2

Vị trí (IIb) diện tích là: 9,0m^2

Vị trí (IIIb) diện tích là: 9,6m^2

Vị trí (d3) diện tích là: 7,14m^2(tầng trệt)+7,14m^2(tầng 1) +7,14m^2(tầng 2).

Vị trí (a1) diện tích là: 1,5m^2 (tầng trệt) + 1,5m^2 (tầng 1) + 1,5m^2 (tầng 2).

Vị trí (d1) diện tích là: 6,5m^2 (tầng trệt) + 6,5m^2 (tầng 1) + 6,5m^2 (tầng 2).

(Kèm mảnh trích đo địa chính số -2024 ngày 27/5/2024 của Công ty TNHH đo đạc Bản đồ Tín Phát)

6. Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị yêu cầu thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền đo đạc, thẩm định, định giá tài sản là: 23.200.000 đồng. Buộc ông Nguyễn VL phải chịu 8.200.000 đồng, ông Nguyễn VL đã nộp xong. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Thiện Phúc phải chịu 15.000.000 đồng, Công ty TP đã nộp xong.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn VL phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 45.165.400 đồng (Bốn mươi lăm triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn bốn trăm đồng). Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu tiền số 0001320 phiếu lập ngày 04/12/2019 và 11.310.328 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu tiền số 0003674 phiếu lập ngày 15/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Như vậy, ông Nguyễn VL phải nộp thêm tính tròn là: 33.554.000 đồng (Ba mươi ba triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 - Cần Thơ).

8.2. Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Thiện Phúc phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận tính tròn là 39.321.600 đồng (Ba mươi chín triệu ba trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm đồng). Khấu trừ 7.182.826 đồng tiền tạm ứng án phí Công ty TP đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003022 phiếu lập ngày 13/5/2024 và 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0007635 ngày 08/02/2021 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 - Cần Thơ) thành án phí. Bị đơn phải nộp thêm số tiền tính tròn là 31.838.700 đồng (Ba mươi mốt triệu, tám trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm đồng)

9. Về án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu án phí phúc thẩm.

Công ty TNHH TP được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003794 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 - Cần Thơ).

10. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND KV 14 - Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 14 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

Lê Thị Minh Trang