

**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: 272/2025/DS-PT

Ngày 23/5/2025

*“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu bồi thường thiệt hại do
tài sản bị xâm phạm”.*

**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: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Phí - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 23 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp *“quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 273/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hữu T**, sinh năm 1954

Địa chỉ: Số E, Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Phi H**, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số A, đường H, Khu V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà **Vưu Lệ Q**, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số E, đường B, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.2 Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số E, Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Vào năm 1986 ông T nhận chuyển nhượng đất của ông Út B, sử dụng đến ngày 26/8/2000 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 569, 570, 884, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Ngày 25/5/2006 ông được ông Nguyễn Văn T1 (là chú Ú của ông) tặng cho bằng giấy viết tay phần đất cặp Tinh lộ 925 với diện tích khoảng 15m². Việc tặng cho này có ông Nguyễn Thanh C ký xác nhận vào ngày 26/5/2006 (Bút lục 79). Sau khi tặng cho phần đất 15m² trên thì ông T1 đã chuyển nhượng hết đất còn lại cho người khác và bỏ đi nơi khác sinh sống đến nay. Ông đã quản lý, sử dụng và làm hàng rào, trồng vài cây ăn trái trên đất được tặng cho nhưng đã bị ông Nguyễn Phi H đập phá, chặt hạ, xây lại hàng rào vì cho rằng phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông H.

Hành vi trên của ông H đã được ông trình báo, chính quyền địa phương đã tổ chức hòa giải cơ sở nhưng không thành (Bút lục 09-10) nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc ông T1 tặng cho ông phần đất 15m² này (đo đạc thực tế là 17,8m²). Buộc ông H phải phá dỡ hàng rào cao 30cm x dài 15m. Bồi thường thiệt hại 01 cây mít, 01 cây xoài (trồng khoảng 15 năm) số tiền 10.000.000 đồng, Bồi thường giá trị hàng rào đã phá dỡ 20.000.000 đồng, tổng cộng số tiền 30.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông còn trình bày: Năm 2006 ông T1 sang bán hết đất đai cho bà T2 để đi nơi khác sinh sống thì mới lập thành giấy tay (giấy tay ghi “ngày 25,5,06”) tại nhà ông T1, có sự chứng kiến và xác nhận của ông Nguyễn Thanh C – Trưởng Khu vực thời điểm đó. Sau đó, bà T2 sang nhượng hết đất đai lại cho bà H1. Ông cam kết tờ giấy tay cho đất này được viết vào năm 2006 chứ không phải được viết, ký lùi năm 2021 như ông H trình bày. Nếu có nghi ngờ mà cần phải đi giám định thời gian viết ra thì ông sẵn sàng hợp tác. Ông xác định, phần đất tranh chấp nêu trên không thuộc thửa đất nào trong số 03 thửa đất 569, 570, 884 mà Nhà nước công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông ngày 24/8/2000.

- Bị đơn ông Nguyễn Phi H trình bày:

Ngày 17/12/2012 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 567, 571 tờ bản đồ số 5 của hộ bà Lê Thị H1. Do Nhà nước mở đường, mở lộ đi qua các thửa đất trên nên khi nhận chuyển nhượng ông đã đo đạc, cập nhật diện tích, hình thể thực tế và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận C cập nhật, chỉnh lý biến động vào ngày 08/01/2013 và ngày 03/7/2013 đồng thời để lại một phần diện tích đất làm đường đi 4.0m mà Nhà nước mở lộ chưa bồi thường và một phần diện tích đất khoảng 237m² (phía bên kia đường đi 4.0m giáp với đất của ông T) chưa cấp Giấy chứng nhận. Đến ngày 15/8/2013 ông bà được Ủy ban nhân dân quận C cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 307382, số vào sổ CH02792 với diện tích 5.445m² (Gồm đất ở 200m², đất cơ sở sản xuất, kinh doanh 400m², đất trồng cây lâu năm 4.845m²).

Ông vẫn là người quản lý sử dụng phần đất trên khoảng 237m² chứ không phải 15m² như ông T trình bày. Trước đây, phần đất này nằm phía trước đường vào nhà ông T và vì là hàng xóm láng giềng nên khi ông T xin đi nhờ thì ông đồng ý cho ông T làm tạm cây cầu để có đường vô tiệm sửa xe của nhà ông. Trong 02 năm dịch bệnh, lợi dụng lúc cơ sở của ông không hoạt động sản xuất, không ai trông coi thì ông T đã tự ý xây hàng rào phần đất này lại, đến khi ông vào khôi phục lại hoạt động, sản xuất thì phát hiện nên đã đập bỏ hàng rào, đốn chặt cây trồng. Phần đất này vẫn thuộc diện tích đất ban đầu mà hộ bà Lê Thị H1 đã chuyển nhượng cho ông. Mặc dù chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng nó vẫn thuộc thửa 567, thuộc quyền sử dụng của ông. Do đó, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ngoài ra, ông còn cho rằng, lời trình bày của ông T là vô lý, có mâu thuẫn, không phù hợp thời gian vì “*đất của ông T1 bán cho bà T2 vào năm 2006, rồi sau đó bà T2 bán lại cho bà H1*” nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 thì lại được Nhà nước cấp vào ngày 25/01/2002. Ông T1 đã bán đất trước đó và đi khỏi địa phương rồi thì không thể nào và không có lý do gì năm 2006 quay lại ký giấy tờ tặng cho đất ông T được. Khi ông mua đất của bà H1 thì ông T còn qua xin nhờ bắt cây cầu nhỏ làm lối đi vô nhà ông để làm chỗ sửa xe, vá xe. Năm 2013, ông làm lại giấy tờ đất thì đo đạc cập nhật đường đi, phần diện tích đường đi 4.0m này Nhà nước lấy để mở đường đến nay vẫn chưa bồi thường. Phía đối diện diện tích còn lại ít nên không làm được thành Giấy chứng nhận riêng với số thửa riêng nên mới để trống như vậy. Giấy tặng cho đất ông T đưa ra không phải là thật vì khi ông T qua xin ông lắp mương nước thì ông không đồng ý và dần dần bắt đầu mâu thuẫn, rồi mới xuất hiện giấy tặng cho đất mà ông T nêu ra. Ông đã thấy ông C ký vào tờ giấy cho đất vào khoảng thời gian trước dịch C1, sau khi bùng phát dịch vài tháng thì ông C chết. Ông C không phải là Trưởng Khu vực vào thời điểm đó như ông T trình bày.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Lệ Q (vợ ông H), bà Nguyễn Thị M (vợ ông T): Vắng mặt, không ghi nhận được lời khai.

Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh H2 trình bày:

Qua xác minh thực tế phần đất tranh chấp và yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông T không thuộc phạm vi tài sản mà Ngân hàng nhận thế chấp, bảo đảm khoản vay của ông H. Ngân hàng đề nghị Tòa án không xác định Ngân hàng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này (Văn bản số 60/CV-CNHG-PGDCT ngày 21/01/2025).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T về việc công nhận quyền sử dụng đất 15m² CLN (đo đạc thực tế 17.8m² CLN) và bồi thường thiệt hại 30.000.000 đồng (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 950/VPĐKĐĐ ngày 19/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C).

Ông Nguyễn Hữu T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đo đạc) 5.916.000 đồng, đã thực hiện xong.

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 12/3/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại phần đất tranh chấp 17,8m² và bồi thường thiệt hại số tiền 30.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo. Bị đơn thừa nhận có chặt 01 cây mít và 01 cây xoài khoảng hơn 01 năm tuổi và tự nguyện bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.000.000 đồng, còn các phần khác không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

- Về hình thức kháng cáo: Bị đơn kháng cáo còn trong thời hạn và được miễn đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Xét về nội dung kháng cáo:

Kiểm sát viên phân tích các tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án xác định, đất tranh chấp nguyên đơn chưa được công nhận quyền sử dụng.

Về tài sản trên đất, bị đơn thừa nhận có đồn 01 cây mít, 01 cây xoài và tự nguyện bồi thường số tiền 1.000.000 đồng nên ghi nhận. Ngoài ra thì không có căn cứ nào để buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại như nguyên đơn yêu cầu. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất là phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hộ ông Nguyễn Hữu T và vợ là bà Nguyễn Thị M được Nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 569, diện tích 476m² (Q) và thửa 570, diện tích 200m² (T). Các thửa đất này có vị trí tiếp giáp với thửa đất 567 của hộ bà Lê Thị H1 (trước khi sang nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Phi H và bà Vu Lê Q).

Theo kết quả đo đạc tại Bản trích đo địa chính số 950/VPĐKĐĐ ngày 19/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, nguyên đơn đang sử dụng thửa đất 570 là đủ diện tích 200m² được cấp và thửa 569, diện tích 590,4m² (thửa 114,4m² so với giấy

được cấp). Ông T cũng thừa nhận, đất tranh chấp diện tích **17,8m²** không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông được cấp. Nguyên đơn cho rằng, đất này do người chủ ruột của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 (đã chết) cho sử dụng. Việc cho đất, ông T1 có làm giấy viết tay ghi ngày 25/5/2006 và có ông Nguyễn Thanh C (đã chết, ký tên chứng kiến vào ngày 26/5/2006). Còn bị đơn không thừa nhận, cho rằng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình do nhận chuyển nhượng từ bà H1, Hội đồng xét xử nhận thấy thấy rằng:

Theo hồ sơ địa chính thể hiện, hộ bà Lê Thị H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000415 ngày 25/01/2002 tại 02 thửa: Thửa 567, diện tích 5.156m² (Q) và thửa 571 diện tích 200m² (T), trong đó, thửa 567 tiếp giáp với thửa 569 của nguyên đơn. Năm 2012, gia đình bà H1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông H và bà Q các thửa đất 567 và 571 nêu trên và bên nhận chuyển nhượng đã được xác lập quyền sử dụng đất.

[2] Theo lời trình bày của các bên đương sự, các thửa đất 567 và 571 có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng cho bà T2, sau đó bà T2 sang nhượng cho bà H1, vợ chồng ông H và bà Q là bên nhận chuyển nhượng sau cùng. Ông T1 sau khi sang nhượng toàn bộ nhà đất cho bà T2 thì gia đình ông di dời đi nơi khác sinh sống. Vì vậy, trường hợp ông T1 có ký giấy tặng cho 15m² đất cho ông T vào năm 2006 như ông T trình bày thì lúc này ông T1 cũng không còn quyền sử dụng đất để tặng cho do đã sang nhượng toàn bộ cho người khác. Nguyên đơn thừa nhận, đất tranh chấp chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại đất là phù hợp.

[3] Về tài sản trên đất tranh chấp:

Nguyên đơn trình bày có tạo lập hàng rào lưới B40 trên đất tranh chấp, nhưng bị ông H phá dỡ và hiện trạng không còn nên Hội đồng xem xét, thẩm định không ghi nhận được đặc điểm, kích thước, xác định giá trị tài sản.

Về cây trồng thì ông H thừa nhận, ông có chặt 01 cây mít và 01 cây xoài khoảng hơn 01 năm tuổi trên phần mà ông T trồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H tự nguyện bồi thường cho ông T số tiền 1.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý. Xét thấy, ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh thiệt hại về tài sản trên đất với số tiền mà ông yêu cầu. Do đó, chỉ có căn cứ ghi nhận việc ông H tự nguyện bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.000.000 đồng, ngoài ra không có căn cứ để chấp nhận các khoản còn lại như ông T đòi bồi thường.

[4] Quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ để chấp nhận một phần nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

Ông Nguyễn Phi H có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về cây trồng trên đất tranh chấp do ông H đã chặt, đốn (01 cây mít và 01 cây xoài) cho ông T số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn cho ông T do là người cao tuổi.

3/. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Nguyễn Hữu T phải chịu số tiền 5.916.000 đồng, công nhận ông đã thực hiện xong.

4/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

5/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của 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 quận Cái Răng;
- THADS quận Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Bảo Anh

