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: 197/2025/DS-PT Ngày 18/4/2025 "V/v Tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm; chấm dứt hành vi xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai"	

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 Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Ông Trần Tuấn Quốc

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Chúc là 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 Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm; chấm dứt hành vi xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2024/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 212/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đinh Ngọc L, sinh năm 1962.

Địa chỉ: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lâm Hùng P, sinh năm 1963; Địa chỉ: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn T; Địa chỉ: phường x, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật của Công ty – Luật sư Nguyễn T thuộc đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần xây dựng thương mại H.

Địa chỉ trụ sở: phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1988; Địa chỉ: phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2024).

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

1. Ông Lâm Hùng P, sinh năm 1963.

2. Ông Lâm Trúc L, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Bà Đinh Ngọc L là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là bà Đinh Ngọc L và quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa ông Lâm Hùng P là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Đinh Ngọc L đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng thửa đất 868, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.720m^2, loại đất 2L, tọa lạc khu vực L2, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 002577 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 22/4/1998. Tuy nhiên vào các ngày 04/01/2023 và 06/01/2023, Công ty cổ phần xây dựng thương mại H (gọi tắt là Công ty Hoàng G) đã thực hiện hành vi chặt các cây trồng, đặt cống thoát nước và bơm cát san lấp vào thửa đất của nguyên đơn nhưng không thông báo cho nguyên đơn, cũng như không có sự cho phép hay quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phần đất chưa được bàn giao cho bị đơn. Qua kiểm tra, Công ty Hoàng G đã chặt đốn 13 cây Gáo, 01 cây Bạch Đàn. Nay phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty Hoàng G phải có trách nhiệm cụ thể:

- Tháo dỡ các cống đã lắp đặt, phục hồi hiện trạng đất;

- Bồi thường giá trị cây trồng đã chặt đốn 33.040.000 đồng (14 cây x 2.360.000 đồng/cây);

- Bồi thường thiệt hại thu nhập cho thuê đất năm 2023, 2024 là 58.000.000 đồng (29.000.000 đồng x 02 năm);

- Bồi thường chi phí cải tạo phục hồi hiện trạng do san lấp cát (thuê hút, dọn cát) là 50.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền buộc bị đơn phải bồi thường là 141.040.000 đồng. Ngoài ra, tại phiên tòa, phía nguyên đơn cho rằng trong việc thu hồi đất của nguyên đơn thì nguyên đơn chỉ không thống nhất với giá bồi thường.

** Ông Nguyễn Trường S là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần xây dựng thương mại H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Phía bị đơn không đồng ý đối với các yêu cầu của nguyên đơn vì dự án khu đô thị mới Hoàng G, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ được Ủy ban

nhân dân (UBND) thành phố Cần Thơ giao cho bị đơn thực hiện triển khai dự án được phê duyệt bằng các quyết định số 2012/QĐ-UBND ngày 04/8/2017 của UBND thành phố Cần Thơ; Điều chỉnh tên và tổng diện tích sử dụng đất dự án theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 07/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ; Quyết định số 3173/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới Hoàng G; Quyết định số 564/UBND ngày 26/02/2018 của UBND quận T về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; Quyết định số 799/UBND ngày 17/4/2019 của UBND quận T về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500; Quyết định số 1453/UBND ngày 24/8/2020 của UBND quận T về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500; Quyết định số 2120 ngày 07/10/2019 của UBND quận T về việc thu hồi đất để xây dựng dự án khu đô thị mới Hoàng G; Quyết định số 2111/UBND ngày 07/10/2019 của UBND quận T về việc phê duyệt phương án, kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Đối với phần đất thu hồi của nguyên đơn thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện các thủ tục theo đúng quy định pháp luật như: Lập biên bản đo đạc, kiểm đếm đất, nhà, công trình, vật kiến trúc, cây trồng, vật nuôi ảnh hưởng dự án cho hộ bà Đinh Ngọc L ngày 08/3/2019 và nhiều biên bản họp động viên gia đình bà L bàn giao đất do ông Lâm Hùng P chồng bà L đã thống nhất nội dung và ký tên; Việc gửi các thông báo về việc nhận bồi thường, hỗ trợ tại dự án cho hộ bà Đinh Ngọc L. Theo hồ sơ đã được phê duyệt về dự án và hồ sơ phê duyệt cho hộ bà Đinh Ngọc L thì bà không có khiếu nại, khởi kiện về việc thu hồi đất để thực hiện dự án và đã hết thời hiệu khởi kiện quyết định hành chính, từ đó cho thấy nguyên đơn thống nhất với các quyết định đã ban hành. Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ cống thoát nước lắp đặt trên phần đất đã có quyết định thu hồi, bị đơn không đồng ý do dự án khu đô thị mới Hoàng G là dự án trọng điểm phát triển đô thị của quận T và của thành phố Cần Thơ, phía bị đơn phải triển khai để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo quy định. Còn các yêu cầu về bồi thường thiệt hại thì trong quá trình thu hồi phần đất của nguyên đơn cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện kiểm đếm, áp giá bồi thường theo quyết định bồi thường hỗ trợ tái định cư kèm theo bảng chiết tính bồi thường cho nguyên đơn theo Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ. Do vậy, phía bị đơn chỉ đồng ý bồi thường, hỗ trợ theo quyết định, thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 110/2024/DSST ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận T đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các yêu cầu: Tháo dỡ các cống đã lắp đặt, phục hồi hiện trạng đất; Bồi thường giá trị cây trồng 33.040.000 đồng; Bồi thường thiệt hại thu nhập cho thuê đất là 58.000.000 đồng; Bồi thường chi phí cải tạo phục hồi hiện trạng do san lắp cát là 50.000.000 đồng.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn bà Đinh Ngọc L phải chịu 3.000.000đ (Ba triệu đồng); Công nhận bà L đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Ngọc L được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 02/01/2025, nguyên đơn cho rằng, Toà án cấp sơ thẩm không triệu tập Uỷ ban nhân dân quận T, Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất quận T tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng. Toà án sơ thẩm không xem xét đầy đủ chứng cứ của nguyên đơn. Còn phía bị đơn xây dựng không có giấy phép. Do vậy, đề nghị Toà án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thoả thuận được việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, quyền sử dụng đất chưa bàn giao, chưa bị cưỡng chế nên nguyên đơn còn quyền hưởng dụng. Bị đơn xây dựng không có giấy phép xây dựng nên việc bị đơn triển khai thực hiện dự án trên đất của nguyên đơn là trái pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, bản án sơ thẩm đã xét xử là đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm; chấm dứt hành vi xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai. Toà án nhân dân quận T đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 6 và khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: "Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ…". Hồ sơ thể hiện, Uỷ ban nhân dân quận T đã ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, thông báo nhận tiền bồi thường… Các quyết định hành chính này đã có hiệu lực, không bị khởi kiện vụ án hành chính. Do vậy, việc chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về bồi thường tài sản, chấm dứt hành vi xâm phạm thì không làm phát sinh nghĩa vụ của các cơ quan đã ban hành các quyết định trên. Do vậy, nguyên đơn kháng cáo cho rằng phải xác định tư cách tố tụng đối với các cơ quan trên là không cần thiết.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, chủ trương thu hồi đất thì nguyên đơn chấp hành nhưng nguyên đơn không đồng ý về giá bồi thường. Đây là vấn đề thuộc lĩnh vực khiếu kiện hành chính. Bên cạnh đó, nguyên đơn cho rằng chưa nhận được các quyết định hành chính trong quá trình thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và phần đất của nguyên đơn không nằm trong dự án đợt 1. Thấy rằng, tại các biên bản kiểm đếm (Bút lục 63 đến 67), phía nguyên đơn đã ký xác nhận việc kiểm đếm đất đai, tài sản gắn liền với đất. Tại các biên bản làm việc ngày 13/8/2020 của Uỷ ban nhân dân phường T, biên bản vận động nhận tiền bồi thường ngày 20/12/2022 của ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất quận T cho thấy, nguyên đơn đã biết được Quyết định thu hồi đất số 2120/QĐ-UBND ngày 07/10/2019, các quyết định phê duyệt phương án bồi thường của Uỷ ban nhân dân quận T, Biên bản trao quyết định thu hồi đất và bồi thường ngày 30/10/2019. Do vậy, việc nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không biết các quyết định hành chính trên là không đúng với hồ sơ vụ án.

[4] Quyền sử dụng đất của nguyên đơn đã bị thu hồi. Quyền sử dụng đất, tài sản trên đất đã được kiểm đếm để xác định giá trị bồi thường. Quyết định về thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư đã có hiệu lực pháp luật. Theo quy định tại khoản 5 Điều 265 Bộ luật dân sự thì nguyên đơn không còn quyền hưởng dụng đối với phần đất bị thu hồi. Việc triển khai dự án, xây dựng không giấy phép của bị đơn như nguyên đơn trình bày, nếu có sai phạm thì bị đơn chịu trách nhiệm trước cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứ không chịu trách nhiệm trước nguyên đơn. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí: nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bi đơn:

-Tháo dỡ các cống đã lắp đặt, phục hồi hiện trạng đất; Bồi thường giá trị cây trồng 33.040.000 đồng;

-Bồi thường thiệt hại thu nhập cho thuê đất là 58.000.000 đồng;

-Bồi thường chi phí cải tạo phục hồi hiện trạng do san lắp cát là 50.000.000 đồng.

2.Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Đinh Ngọc L phải chịu 3.000.000đ (Ba triệu đồng) và đã nộp xong.

3.Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Ngọc L được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

ĐÃ KÝ

Nguyễn Chế Linh

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận T
- THADS quận T
- Lưu hồ sơ vụ án.

Các Thẩm phán	Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
Trần Tuấn Quốc – Võ Bảo Anh	**Nguyễn Chế Linh**