

**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: 150/2024/DS-PT

Ngày 12/4/2024

“V/v tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do lấn chiếm không gian 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: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 12 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 582/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp “đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do lấn chiếm không gian đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 180/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 108/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 128/2024/QĐPT-DS ngày 10/4/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Bùi Phương Thanh T**, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Số E Đường số A Khu dân cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: Số G đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Đoan T1**, sinh năm 1991 (Có mặt).

Địa chỉ: Số D Đường số A Khu dân cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Số E, H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (theo giấy ủy quyền ngày 04/3/2024).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Lê Hồng P**, sinh năm 1969 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 106C, đường Lý Tự Trọng, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở: Số 51B12, Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

* Người kháng cáo: ông Nguyễn Đoàn T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà *Bùi Phương Thanh T* trình bày:

Bà được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất diện tích 72m² ODT thuộc Lô 50-B2 thửa số 1403, tờ bản đồ số 33 tại Khu dân cư L, Khu Đô thị N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 296495, số vào sổ CS03921 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp ngày 23/7/2018. Căn nhà và đất kê bên diện tích 72m² ODT thuộc Lô D, thửa số 1402 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 867446, số vào sổ CS02950 vào ngày 14/3/2017 cho ông Lê Hồng P (được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đoàn T1 vào ngày 17/4/2017) bị nghiêng, lấn chiếm phần không gian đất của bà. Căn nhà của ông T1 đang ở đã xây dựng từ lâu, lúc đó đất của bà còn là đất trống nên không phát hiện ra cho đến khi tiến hành xây dựng căn nhà (xây đến Tầng A) mới phát hiện phần không gian bị lấn chiếm chiều ngang 15cm x dài 16m, Tầng 2 lấn chiếm ngang 30cm x dài 16m, Tầng C lấn chiếm ngang 45cm x dài 16m (Diện tích đất cả hai bên đều đủ).

Bà khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại toàn bộ diện tích phần không gian đất đã lấn chiếm như nêu trên. Nếu ông T1 muốn giữ nguyên hiện trạng thì phải bồi thường tương đương giá trị đất bị mất 350.000.000 đồng.

Ngày 31/7/2023 bà có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Lê Hồng P chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 350.000.000 đồng do hành vi xây dựng lấn chiếm không gian đất của bà. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bà xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông P. Sửa đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện cho phù hợp với kết quả giám định, cụ thể: Yêu cầu ông T1 trả lại phần diện

tích không gian lần chiếm 2,592m², nếu không trả lại diện tích đất lần chiếm thì trả giá trị bằng số tiền 143.993.000 đồng.

- Ông Nguyễn Xuân T2 (người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ở giai đoạn sơ thẩm) trình bày:

Theo Bản tự khai và Đơn đề nghị ngày 20/6/2023 ông cho rằng, việc thi công công trình làm nhà của ông T1 bị nghiêng thì cần phải đưa Công ty TNHH X (Đơn vị thiết kế, thi công nhà bà T) để xác định trách nhiệm. Căn nhà liền kề nghiêng qua nhà ông T1 làm nhà ông T1 bị nghiêng theo nên phải đưa nhà kế bên tham gia tố tụng và xác định trách nhiệm của nhà kế bên. Căn nhà bị nghiêng do trước đây ông P xây dựng bị nghiêng nhưng đã che dấu khi ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T1. Tại hợp đồng chuyển nhượng ông P đã cam kết không có tranh chấp, xây dựng đúng, làm thủ tục hoàn công, được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu... tức là không bị nghiêng qua bất động sản liền kề. Bị đơn không đồng ý bồi thường theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn còn trình bày: Bà T khởi kiện không đúng đối tượng, căn nhà này do ông P xây dựng, làm thủ tục hoàn công và đã được cơ quan chức năng kết luận thực hiện đúng trình tự, thủ tục hoàn công. Theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng thì ông P có cam kết không tranh chấp, xây dựng đúng quy định và được cơ quan chức năng xuống kiểm tra, đo đạc, nhà không bị nghiêng và cho làm thủ tục hoàn công. Bà T tự yêu cầu giám định, thẩm định giá và thuê Công ty thực hiện mà ông T1 không hề hay biết. Ông không nhận được Quyết định hay giấy tờ nào của Tòa án nên không có mặt để chứng kiến mà còn thực hiện quyền khiếu nại. Công ty CP T5 không chứng minh được có chức năng thực hiện công việc này nên đúng ra ông đã làm đơn khiếu nại từ trước nhưng do Tòa án đã ra Quyết định xét xử, mở phiên tòa nên ông không khiếu nại mà chỉ trình bày các lý do trên để Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá khách quan. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Biên bản xác minh của Ủy ban nhân dân phường H, các Biên bản của các cơ quan chức năng về việc hoàn công căn nhà của ông T1 để làm căn cứ, chứng cứ giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng P trình bày:

Ông là người sử dụng, sở hữu nhà 48B2 như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày, nhưng ông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đoàn T1. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T theo ông, bà T và ông T1 nên thỏa thuận, hòa giải cho thấu tình, hợp lý. Ông sẽ tác động ông T1 để hai bên đi đến thống nhất, có kết quả tốt.

Quá trình tố tụng, qua kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 888/TTKTTNMT của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố C ngày 17/8/2023 diện tích đất thửa 1402, 1403 không thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T, ông T1.

Chứng thư giám định số CT076/23/GĐ của Công ty CP T5 kết luận căn nhà số D (Thửa 1402) của ông T1 bị nghiêng lấn sang phần không gian của căn nhà số E (Thửa 1403) của bà T theo phương $X = 162\text{mm}$. Tổng diện tích phần không gian bị lấn là $0.162\text{m} \times 16\text{m} = \mathbf{2.592\text{m}^2}$.

Chứng thư thẩm định giá số CT446/23/TĐ của Công ty CP T5 xác định giá trị đất **55.553.000 đồng/m²**.

Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Phương Thanh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Doan T1 bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do lấn chiếm không gian đất.

Buộc ông Nguyễn Doan T1 bồi thường thiệt hại cho bà Bùi Phương Thanh T số tiền 143.993.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Doan T1 hoàn trả cho bà Bùi Phương T3 Thuyết tiền tạm ứng chi phí tố tụng, giám định, thẩm định giá 44.792.000 đồng.

Tổng số tiền ông Nguyễn Doan T1 phải bồi thường cho bà Bùi Phương Thanh T là 188.785.000 đồng.

Ông Nguyễn Doan T1 phải chịu 9.439.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng (Địa chỉ: Số A Đường số F, Khu dân cư N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ).

Bà Bùi Phương Thanh T được nhận lại tiền tạm ứng án phí 8.750.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0003170 ngày 22/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

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

Ngày 10/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Doan T1 có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa (hoặc hủy) bản án sơ thẩm, bởi các lý do: Bị đơn không đồng ý với các chứng thư Giám định, Thẩm định giá của Công ty Cổ phần T5, vì không khách quan. Kết luận giám định không phản ánh đầy đủ, đúng với nội dung mà Tòa án ra Quyết định trưng cầu giám định số: 05/2023/QĐ-TCGD ngày 28/7/2023; Tòa án cấp sơ thẩm cũng không công khai chứng cứ cho bị đơn biết về 02 Chứng thư Giám định và Thẩm định giá cũng như Giấy phép đăng ký kinh doanh để kiểm tra năng lực về chuyên môn của đơn vị

thực hiện giám định, việc làm này là tước đi quyền khiếu nại của bị đơn, ngoài ra còn những tài liệu khác cũng không được cấp sơ thẩm công khai như: Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung. Tòa án không đo đạc kiểm tra nhà liền kề giáp nhà nguyên đơn là thiếu sót nghiêm trọng. Trường hợp nhà của bị đơn bị nghiêng như nguyên đơn trình bày thì đề nghị Tòa án xác định nguyên nhân gây ra sự việc nghiêng nhà này để làm cơ sở giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm có ý trích dẫn sai nội dung trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại Bản tự khai và Đơn đề nghị ngày 20/6/2023 dẫn đến Tòa án diễn giải sự việc sai lệch.... Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại những vấn đề nêu trên khi giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn phân tích các tình tiết của vụ án về những vấn đề: Chứng thư giám định không đáp ứng được yêu cầu nội dung tại Quyết định trưng cầu giám định số: 05/2023/QĐ-TCGD ngày 28/7/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm (là không giám định về nguyên nhân). Chứng thư giám định còn vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 32 của Luật Giám định tư pháp (vì Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty thẩm định giá thì ông Trần Văn H làm đại diện theo pháp luật nhưng ông Nguyễn Phúc H1 là người ký ban hành Chứng thư kết luận giám định, trong khi không có văn bản ủy quyền từ ông H cho ông H1 là không đúng pháp luật). Biên bản đo đạc thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành vào ngày 10/7/2023 thì diện tích và số đo chiều ngang phần không gian của bị đơn đúng theo giấy chứng nhận được cấp. Nguyên đơn không giữ nguyên hiện trạng là đối tượng tranh chấp để Tòa án xem xét giải quyết mà liên tục thay đổi. Nhà, đất của ông T1 có được do nhận chuyển nhượng của ông Lê Hồng P, được chỉnh lý sang tên cho ông T1 vào ngày 17/4/2017, còn trước đó thì ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vào ngày 14/3/2017. Đất của nguyên đơn do nhận chuyển nhượng từ Hợp đồng góp vốn của Công ty Kinh doanh Phát triển nhà và nguyên đơn được chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/7/2018. Giữa nguyên đơn và Công ty không có thủ tục bàn giao nền trên thực địa nên phần không gian bị thiếu (nếu có) thì lỗi thuộc về nguyên đơn. Cấp sơ thẩm chưa là rõ nhà liền kề (số E) căn nhà của nguyên đơn (là bên thứ 3 gây ra hay không). Xét về yếu tố thời gian thì ông P thực hiện thủ tục hoàn công và sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bị đơn trước thời điểm nguyên đơn bà T được cấp giấy. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện Công ty K hoặc ông P (nếu những người này có lỗi) mới đúng, thay vì kiện ông T1.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn có những thiếu sót: không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng như: Công ty Kinh doanh Phát triển nhà – phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng, bà Chiêm Bích T4 – Vợ

của ông Nguyễn Đoan T1 (đồng sở hữu tài sản với ông T1), bà Huỳnh Hồng H2 – Vợ ông Lê Hồng P (là chủ cũ chuyển nhượng nhà, đất cho bị đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Cấp sơ thẩm căn cứ vào Chứng thư giám định để tuyên xử nhưng thủ tục có nhiều vi phạm, bị đơn không có lỗi mà lỗi thuộc về nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn, thống nhất nội dung của bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

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

- Xét về nội dung kháng cáo: Cấp sơ thẩm không đưa vợ bị đơn vào tham gia tố tụng là vi phạm; không công khai tài liệu, chứng cứ là các Chứng thư Giám định, Thẩm định giá cho đương sự biết là vi phạm tố tụng. Kết luận Giám định chưa xác định nguyên nhân căn nhà của bị đơn bị nghiêng để làm căn cứ giải quyết việc bồi thường. Do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, chưa thu thập chứng cứ đầy đủ và cấp phúc thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa được nên đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự về “*tranh chấp yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do lấn chiếm không gian đất*” Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Tính chất của vụ án là tranh chấp phần không gian của các quyền sử dụng đất liền kề do xây dựng. Bà Bùi Phương Thanh T và ông Nguyễn Đoan T1 là những người đã được xác lập quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên tham gia giải quyết tranh chấp là phù hợp. Việc không đưa bà Chiêm Bích T4 (vợ của ông T4), bà Huỳnh Hồng H2 (vợ ông Lê Hồng P – chủ nhà đất sang nhượng cho ông T4), Công ty Kinh doanh Phát triển nhà tham gia tố tụng cũng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn cho rằng, ông T4 có căn nhà liền kề bị nghiêng, lấn chiếm qua phần không gian quyền sử dụng đất của nguyên đơn, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp và có đơn khởi kiện đối với ông T4 nên Tòa án thụ lý giải quyết vụ án và xác định ông T4 tham gia tố tụng với tư cách bị đơn là phù hợp.

[3] Đất của nguyên đơn thửa 1403, diện tích 72m², liền kề với đất của bị đơn thửa 1402, diện tích 72m². Đất của bị đơn có căn nhà cấp 3 (01 trệt, 02 lầu), nguyên đơn cho rằng, vào tháng 3/2023, khi nguyên đơn đang tiến hành xây căn nhà trên đất của mình (xây đến tầng 1) thì phát hiện nhà của bị đơn bị nghiêng lấn

chiếm phần không gian đất của nguyên đơn nên yêu cầu bị đơn trả lại phần lấn chiếm theo kết luận giám định, diện tích $2,592m^2$. Trường hợp bị đơn không trả lại phần lấn chiếm thì trả bằng giá trị số tiền 143.993.000 đồng.

Căn cứ đơn yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định trưng cầu giám định số: 05/2023/QĐ-TCGD ngày 28/7/2023, nội dung là Trưng cầu Công ty T5, địa chỉ: số A, đường X, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ thực hiện: *“Giám định nguyên nhân phần không gian căn nhà của bà Bùi Phương Thanh T tại Lô đất số 50B2 có phải bị căn nhà của ông Nguyễn Đoàn T1 tại lô đất 48B2 xây nghiêng, lấn phần không gian làm lô đất 50B2 bị thiếu diện tích (địa chỉ 02 thửa đất tại Khu dân cư L KĐT N thuộc Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ). Kết luận giám định tách làm 02 phần: Phần từ mặt đất đến độ cao hiện hữu của căn nhà 50B2 và Phần từ độ cao này đến độ cao tối đa cho phép xây dựng.”*

Tại phần kết luận của Chứng thư giám định số: CT076/23/GĐ của Công ty T5 thể hiện nội dung:

“Căn nhà số D, đường B, khu dân cư L, KĐT N thuộc khu vực 9, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ bị nghiêng lấn sang phần không gian giáp với căn nhà 50B2 của bà T theo phương thẳng đứng từ trên xuống với diện tích $0.162m \times 16m = 2,592m^2$ ”.

Đồng thời, căn cứ vào Kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số CT446/23/TĐ của Công ty CP T5 xác định giá trị đất theo giá thị trường là 55.553.000 đồng/ m^2 nên tổng số tiền tương ứng giá trị phần diện tích tranh chấp là $55.553.000 \text{ đồng}/m^2 \times 2.592m^2 = 143.993.000 \text{ đồng}$. Cấp sơ thẩm căn cứ kết quả giám định, thẩm định giá này để buộc ông T1 phải bồi thường cho bà T số tiền 143.993.000 đồng nên ông T1 không đồng ý và kháng cáo.

[4] Qua các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nhà đất của bị đơn sử dụng do nhận chuyển nhượng của chủ cũ là ông Lê Hồng P vào tháng 4/2017 và sử dụng ổn định đến nay, không xây dựng gì thêm. Trước khi chuyển nhượng tài sản cho bị đơn, ông P đã được cơ quan chức năng kiểm tra, đo đạc để hoàn công căn nhà, bảo đảm xây dựng đúng thiết kế, giấy phép, không bị nghiêng, lún nên được chấp thuận hoàn công và chứng nhận quyền sở hữu căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất. Bị đơn không có hành vi nào để tác động đối với tài sản là căn nhà đã có từ khi nhận chuyển nhượng và đã được hoàn công.

[5] Về nguyên nhân căn nhà của bị đơn bị nghiêng là căn cứ để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại, thấy rằng:

Nội dung kết luận trong Chứng thư giám định của Công ty Cổ phần T5 chỉ xác định mức độ nghiêng căn nhà của bị đơn, không thể hiện nguyên nhân vì sao căn nhà này bị nghiêng mặc dù không có sự tác động của bị đơn. Khi nguyên đơn xây nhà đến tầng 01 thì mới phát hiện nhà của bị đơn bị nghiêng. Nguyên đơn thừa nhận khi xây nhà, có đào móng, đóng cừ (đóng cọc nhồi) để xây căn nhà theo dự kiến 01 trệt 03 lầu. Như vậy, trước khi phát hiện nhà của bị đơn bị nghiêng thì đơn vị thi công xây nhà cho nguyên đơn có đào móng, đóng cừ trên phần đất liền kề với nhà của bị đơn và không có căn cứ nào đảm bảo chắc chắn rằng, việc nguyên đơn xây nhà không làm ảnh hưởng đến căn nhà của bị đơn, dẫn đến nhà bị đơn bị nghiêng như nguyên đơn trình bày, trong khi phía bị đơn thì luôn phản đối, mình không có lỗi làm cho căn nhà bị nghiêng. Trường hợp nhà của bị đơn bị nghiêng do nguyên đơn xây nhà liền kề gây ra thì khi đó nguyên đơn còn phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bị đơn.

[6] Tại Biên bản về việc phản ánh lấn chiếm không gian đất của bà Bùi Phương T3 Thúy ngày 18/4/2023 (Bút lục số 01 – 03) do Ủy ban nhân dân phường H, quận C lập khi giải quyết đơn phản ánh của bà T, thể hiện nội dung: Ủy ban phường tiến hành kiểm tra thực tế căn nhà số D (nhà của bị đơn) bị nghiêng 15cm; nhà số D (tức liền kề nhà bị đơn) bị nghiêng 10cm. Như vậy, bị đơn cho rằng, nếu nhà của mình bị nghiêng thì cũng có nguyên nhân khách quan (nhà liền kề bị nghiêng và tác động, dẫn đến nhà của bị đơn bị nghiêng theo), tức là không do lỗi chủ quan của bị đơn gây ra. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét đánh giá vấn đề này.

[7] Các Chứng thư giám định, thẩm định giá của Công ty Cổ phần T5 do ông Nguyễn Phúc H1 ký ban hành, trong khi người đại diện theo pháp luật của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là ông Trần Văn H, nhưng không có văn bản ủy quyền của người đại diện hợp pháp của đơn vị giám định là vi phạm khoản 2 Điều 32 của Luật Giám định tư pháp. Như vậy, về nội dung kết luận nêu tại Chứng thư giám định không thể hiện nguyên nhân căn nhà của bị đơn bị nghiêng và không đúng về thủ tục ban hành nhưng cấp sơ thẩm căn cứ vào các chứng thư giám định, thẩm định giá để làm căn cứ giải quyết buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là chưa phù hợp.

[8] Mặc dù chưa đủ chứng cứ để xác định bị đơn là người có hành vi và lỗi gây thiệt hại cho nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đánh giá chứng cứ không đúng, chưa xem xét đầy đủ toàn diện các tình tiết của vụ án. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận nên cần sửa án sơ thẩm.

[9] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong thời gian nguyên đơn khiếu kiện bị đơn về việc cho rằng căn nhà của bị đơn bị nghiêng lấn chiếm không gian, ảnh hưởng việc nguyên đơn xây nhà trên đất của mình. Tuy nhiên, khi vụ việc chưa được giải quyết xong thì nguyên đơn tiếp tục xây dựng căn nhà cho đến khi hoàn thành (01 trệt, 02 lầu) liền kề vách nhà của bị đơn nên không còn giữ nguyên hiện trạng như ban đầu. Do đó, việc hủy án sơ thẩm để thu thập chứng cứ, xác định nguyên nhân căn nhà của bị đơn bị nghiêng sẽ rất khó khăn hoặc không thể thực hiện được nên Hội đồng xét xử không hủy án như nhận định ở phần trên.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận 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:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do lấn chiếm không gian quyền sử dụng đất, vì không đủ cơ sở.

2/. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Nguyên đơn phải chịu số tiền 4.792.000 đồng, công nhận đã thực hiện xong.

3./ Về chi phí giám định, thẩm định giá:

Nguyên đơn phải chịu số tiền 40.000.000 đồng, công nhận đã thực hiện xong.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu số tiền 9.439.000 đồng, khấu trừ 8.750.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà nguyên đơn nộp theo Biên lai thu số 0003170 ngày 22/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng vào án phí, nguyên đơn còn phải nộp thêm khoản chênh lệch còn thiếu là 689.000 đồng.

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

Ông Nguyễn Đoàn T1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000251 ngày 11/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

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.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q. Cái Răng;
- TAND Q. Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Võ Bảo Anh