

Bản án số: 263/2025/DS-PT

Ngày: 23 - 7 - 2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập;
Ông Ninh Quang Thế.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Bằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 152/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2025/DS-ST ngày 27 tháng 03 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 174/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 06 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1970; cư trú tại: Ấp T, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp T, xã N, tỉnh Cà Mau).

Căn cước công dân số: 096170003376; cấp ngày: 16/8/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm: 1985; cư trú tại: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp X, phường L, tỉnh Cà Mau).

Căn cước công dân số: 096085010683; cấp ngày: 07/02/2025; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2025.

Bị đơn: Ông Võ Quốc M, sinh năm: 1982; cư trú tại: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp L, xã H, tỉnh Cà Mau).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dư Kim B, sinh năm: 1986; cư trú tại: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp L, xã H, tỉnh Cà Mau).

2. V - Chi nhánh tập đoàn C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành T1 – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành T1, ông Nguyễn Chí T2 – Chức vụ: Trưởng phòng hạ tầng.

Địa chỉ: Số B, đường T, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là số B, đường T, phường T, tỉnh Cà Mau).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H – Nguyên đơn.

Ông Huỳnh Thanh T có mặt tại phiên tòa. Các đương sự khác vắng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Bà có phần đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là Ấp L, xã H, tỉnh Cà Mau), diện tích 500m² (ngang 10m, dài 50m), do bà nhận chuyển nhượng từ bà Lưu Thu T3 vào năm 2019. Đến ngày 20/9/2020 bà phát hiện ông Võ Quốc M cặp ranh đã lấn sang phần đất của bà, theo đo đạc thực tế thì phần đất của bà bị ông M và bà B lấn chiếm là 8,9m² (điểm M4, M5, M6, M7). Đối với hàng rào ông M và bà B xây dựng trên phần đất thì bà yêu cầu ông M và bà B phải tự tháo dỡ, di dời, bà không bồi thường hoặc hỗ trợ, di dời. Đồng thời, ông M và bà B cho V – Chi nhánh Tập đoàn C (V) thuê đất cắm cột điện để dẫn điện vào trạm Viettel trên phần đất của bà nên bà không thể bán đất làm thiệt hại cho bà. Do đó, bà yêu cầu ông M và bà B phải trả lại 50% giá trị hợp đồng thuê đất giữa V với ông M và bà B, thời gian tính từ ngày 20/9/2020 đến 22/11/2022 làm tròn 02 năm 02 tháng, mỗi tháng là 1.000.000 đồng với số tiền là 26.000.000 đồng; Từ ngày 23/11/2022 đến ngày 20/9/2023 làm tròn 09 tháng mỗi tháng là 1.150.000 đồng với số tiền là 10.350.000 đồng. Tổng số tiền bà yêu cầu ông M và bà B bồi thường cho bà là 36.350.000 đồng.

Bà thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2023 và Biên bản định giá tài sản ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước. Bà cũng thống nhất kết quả đo đạc của Công ty TNHH T4 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T5.

Nay ngoài việc yêu cầu ông M và bà B1 tháo dỡ, di dời hàng rào trả lại cho bà phần đất lấn chiếm như nêu trên, bà còn yêu cầu ông M và bà B bồi thường cho bà số tiền 36.350.000 đồng.

Do sau khi khởi kiện thì ông M và bà B đã di dời 02 cây cột điện đi nên bà rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn di dời 02 cột điện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Quốc M trình bày:

Ông không có cắm trụ Viettel trên phần đất của bà H mà ông và V có cắm 02 cột dẫn điện kéo vào trụ V, tuy nhiên khi cắm 02 cột điện để dẫn điện vào trạm V thì ông có liên hệ với bà H để xác định ranh giới giữa ông và bà H nhưng không liên hệ được, do đó ông có nhờ chủ đất cũ đã bán cho ông là ông Ú (Không biết họ và chữ lót) ra chỉ ranh. Khi cắm cột điện thì ông không biết cắm lấn sang phần đất của bà H, sau đó thì bà H có đến cho rằng ông cắm cột điện lấn sang phần đất của bà H và bà H yêu cầu địa phương giải quyết. Tại buổi hoà giải của Ủy ban nhân dân xã H ông thừa nhận cắm cột điện dẫn điện vào trụ Viettel lấn sang phần đất của bà H và đồng ý di dời theo yêu cầu của bà H trong thời hạn 01 tháng. Sau đó ông có liên hệ với V để phối hợp di dời nhưng do không thống nhất được thời gian nên chưa di dời được. Đến năm 2022 khi bà H làm thủ tục để đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H có nói với ông từ từ dời cũng được, do đó ông cũng chưa dời liền. Sau khi ông nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thì ông đã phối hợp với V và di dời 02 cột điện khỏi phần đất của bà H. Do đó, bà H yêu cầu ông và bà B phải bồi thường 50% giá trị hợp đồng thuê đất giữa V với ông và bà B, tổng số tiền là 36.350.000 đồng thì ông không đồng ý.

Đối với yêu cầu của bà H về việc buộc ông và bà B tháo dỡ, di dời hàng rào để trả lại phần đất có diện tích 8,9m² thì ông không đồng ý. Ông và bà B làm hàng rào trên phần đất của ông, không có lấn chiếm đất của bà H. Theo đo đạc của Công ty T4 thì diện tích đất của ông vẫn thiếu so với diện tích được cấp.

Ông thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2023 và Biên bản định giá tài sản ngày 31/01/2024. Ông cũng thống nhất với kết quả đo đạc của Công ty TNHH T4 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T5.

Nếu trường hợp có cơ sở để xác định ông xây dựng hàng rào trên phần đất của bà H thì ông sẽ tự di dời hàng rào, không yêu cầu bà H bồi thường, hỗ trợ di dời.

Đại diện Viettel Cà M1 – Chi nhánh Tập đoàn C ông Nguyễn Chí T2 trình bày:

Khi hợp đồng với ông M thì trụ điện và cáp được cắm giữa đất của ông M, nhưng sau đó để tiện cho việc kinh doanh và sinh hoạt nên ông M di dời chỗ khác cấp phần đất của bà H, việc ông M cắm cột điện lấn sang phần đất của bà H thì V không biết. Hiện tại V đã phối hợp cùng với ông Võ Quốc M di dời cáp và 02 cột điện khỏi phần đất của bà Nguyễn Thị H. Tại buổi hoà giải bà H cũng đã rút lại yêu cầu về việc di dời 02 cột điện Viettel nên xét thấy vụ án không liên quan gì đến V. Còn việc tranh chấp giữa bà H và ông M thì V không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2025/DS-ST ngày 27 tháng 03 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau đã quyết định (tóm tắt):

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Võ Quốc M và bà Dư Kim B về việc buộc ông M và bà B di dời 02 cột điện Viettel khỏi phần đất của bà H.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Võ Quốc M và bà Dư Kim B về việc buộc ông Võ Quốc M và bà Dư Kim B tháo dỡ, di dời hàng rào để trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 8.9m² tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

[3] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Võ Quốc M và bà Dư Kim B về việc buộc ông M và bà B1 trả số tiền cho V – Chi nhánh Tập đoàn C thuê là 36.350.000 đồng (Ba mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trường hợp thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 08/4/2025, Tòa án nhân dân huyện Cái Nước nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, bà H yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông M và bà B di dời hàng rào để trả lại cho bà phần đất lấn chiếm, diện tích 8,9m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Huỳnh Thanh T trình bày: Trước đây nguyên đơn có yêu cầu đo đất của ông Lê Công N, nay xét thấy không cần thiết nên không còn yêu cầu đo. Việc bị đơn Võ Quốc M tự ý di dời các cột mốc đã chứng minh ông M có lấn đất của bà H. Đề nghị chấp nhận kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 27 tháng 03 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H – nguyên đơn nộp trong thời hạn qui định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo qui định pháp luật.

Bị đơn là ông Võ Quốc M đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt bị đơn Võ Quốc M theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Tại Biên bản hòa giải do Hội đồng hòa giải xã H, huyện C lập ngày 29/4/2022, bà Nguyễn Thị H đã thống nhất giáp ranh với ông M do ông M đã có ranh sẵn (bút lục 51).

[2] Tại Biên bản hòa giải do Tòa án nhân dân huyện Cái Nước lập ngày 08/3/2023, bà Nguyễn Thị H trình bày: “Bà thừa nhận tại buổi đo đạc làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà có nói với ông M từ từ di dời 02 trụ điện V vì lúc đó hai bên thống nhất ranh đất, nhưng sau đó ông M cho rằng phần đất của ông M còn thiếu 0,1m nên bà không thể đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến phát sinh tranh chấp.” (bút lục 31).

[3] Tại Biên bản phiên tòa ngày 01/8/2024, bà H xác định là khi nhận chuyển nhượng đất từ bà T3 thì bà không thuê cơ quan có chức năng đo, mà bà và bà T3 tự đo do ranh giới đã có trụ đá (bút lục 227).

[4] Theo bản vẽ hiện trạng ngày 17/4/2023 của Công ty TNHH MTV T4, đối với phần đất của ông M và bà B nếu không tính phần đất tranh chấp thì chiều ngang mặt tiền (Vuông góc) ông M và bà B thiếu 0,44m, ngang hậu thiếu 0,09m nếu cộng luôn phần đất tranh chấp thì phần đất của ông M và bà B ngang mặt tiền thiếu 0,20m, ngang hậu thì vừa đủ.

[5] Từ những chứng cứ nêu trên, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Võ Quốc M và bà Dư Kim B về việc buộc ông Võ Quốc M và bà Dư Kim B tháo dỡ, di dời hàng rào để trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 8.9m², là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 27 tháng 03 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Bà H phải chịu chi phí tố tụng gồm: 17.086.000 đồng (Mười bảy triệu không trăm tám mươi sáu nghìn đồng) chi phí thực hiện việc đo đạc và 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) chi phí thẩm định giá. Tổng số tiền chi phí tố tụng bà H phải chịu là 22.086.000 đồng (Hai mươi hai triệu không trăm tám mươi sáu nghìn đồng), bà H đã nộp xong.

[7] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng.

Ông Võ Quốc M và bà Dư Kim B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.817.500 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng.

[8] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 27 tháng 03 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Võ Quốc M và bà Dư Kim B về việc buộc ông M và bà B di dời 02 cột điện Viettel khỏi phần đất của bà H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Võ Quốc M và bà Dư Kim B về việc buộc ông Võ Quốc M và bà Dư Kim B tháo dỡ, di dời hàng rào để trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 8.9m² tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

(Có bản vẽ hiện trạng ngày 17/4/2023 của Công ty TNHH MTV T4 kèm theo)

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Võ Quốc M và bà Dư Kim B về việc buộc ông M và bà B trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 36.350.000 đồng (Ba mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng), (là 50% số tiền mà ông M và bà B cho V – Chi nhánh Tập đoàn C thuê đất).

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, ông M và bà B không thi hành khoản tiền nêu trên thì ông M và bà B phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu là 22.086.000 đồng, bà H đã nộp xong.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Nguyễn Thị H phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị H có dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 12.020.000 đồng (Mười hai triệu không trăm hai mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008801 ngày 13/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, sau khi đối trừ bà H được nhận lại 11.720.000 đồng (Mười một triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, ông Võ Quốc M và bà Dư Kim B phải chịu là 1.817.500 đồng (Một triệu tám trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng, ngày 08/4/2025 bà H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng, theo biên lai số 0019367 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, được chuyển thu.

Trường hợp bản án 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.

6. Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 4;
- Phòng Thi hành án DS Khu vực 4;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Đỗ Cao Khánh

