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: 68/2025/DS-PT
Ngày 03/3/2025
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng 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 Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan 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 Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 354/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm*"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 503/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1980, bà Lê Thị Hồng L, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Trúc P, sinh năm 1983. Địa chỉ: B, KV3, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Châu Chí C; Địa chỉ: C khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Nguyễn Thị Lệ Q, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 1 Đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1957

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957 (đã chết)

Người kế thừa, quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T: Ông Nguyễn Văn G; Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Đinh Văn B, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Huỳnh Thanh H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Lý S, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khi vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Đ là bị đơn.*

- *Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Phạm Thị P là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 318, Tờ bản đồ số 17, diện tích: 657 m^2, tọa lạc tại đường Đ, khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc quyền sử dụng đất này là do ông Nguyễn Văn Ú và bà Lê Thị Hồng L nhận chuyển nhượng từ hộ ông Nguyên Văn G1 và bà Nguyễn Thị T vào năm 2017. Ngày 16/10/2017, ông Ú và bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CI 801504, số vào sổ cấp GCN: CS08026.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông Ú và bà L sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Đến khoảng tháng 02/2022, ông Ú và bà L tiến hành xây dựng nhà ở trên phần đất này, thì bà Nguyễn Thị Đ là người có ranh đất liền kề có xin được đổ nhờ cát trên phần đất của ông Ú và bà L có diện tích khoảng 76,23 m^2 (6,05m x 12,6m) và cam kết khi nào ông Ú và bà L xây dựng nhà xong sẽ di dời cát để trả lại đất cho ông Ú và bà L.

Khi nhà gần hoàn thiên, ngày 15/03/2022, ông Ú và bà L ký Hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị Lệ Q cho bà Q thuê toàn bộ căn nhà trên phần đất thuộc thửa đất 318 và nhận 16.000.000 đồng tiền đặt cọc từ bà Q và cam kết đến tháng 04/2022 sẽ giao nhà cho bà Q.

Tháng 04/2022, xây dựng nhà xong, ông Ú và bà L nhiều lần yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ di dời cát trả lại đất để ông Ú và bà L bàn giao nhà cho bà Q thuê nhưng bà Đ không trả mà cố tình chiếm luôn phần đất. Dẫn đến việc ông Ú và bà L vi phạm hợp đồng thuê nhà với bà Q phải trả lại tiền cọc cho bà Q và bồi thường cọc với số tiền 32.000.000 đồng; Đồng thời, ông Ú và bà L không thể thực hiện được việc cho thuê nhà làm thất thu mỗi tháng 8.000.000 đồng từ tháng 04/2022 cho đến nay. Do thấy quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm, nên ông Ú và bà L khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Ú và bà L phần đất có diện tích 18,8 m^2, loại đất: CLN thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại đường Đ, khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ (vị trí A) theo Bản trích do địa chính số:1063/TTKTTNMT ngày 13/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C; Yêu cầu được ổn định sử dụng đối với phần đất có diện tích 9,6 m^2, loại đất: CLN thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tai đường Đ, khu vực T, phường P, quân Ô, thành phố Cần Thơ (vi trí B) theo Bản trích đo địa chính số: 1063/TTKTTNMT ngày 13/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Ú và bà L, cụ thể:

+ Bồi thường tiền trả cọc và chịu phạt cọc mà ông Ú và bà L phải trả cho bà Nguyễn Thị Lệ Q là 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng);

+ Bồi thường thiệt hại do không thực hiện được việc cho thuê nhà với số tiền 8.000.000 đồng/tháng, tạm tính từ tháng 04/2022 đến tháng 04/2023(12 tháng), tương đương với số tiền 96.000.000 đồng, đồng thời rút lại phần yêu cầu bồi thường thiệt hại tính từ tháng 4/2023 đến nay; Tổng số tiền yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ phải bồi thường là 128.000.000 đồng (một trăm hai mươi tám triệu đồng).

** Tại đơn yêu cầu phản tố, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:*

Vào năm 2007, bà Nguyễn Thị Đ có mua một phần diện tích đất của bà Huỳnh Thị B1 do ông Nguyễn Văn N trả cho bà Huỳnh Thị B1 với diện tích khoảng 28 m^2 tại khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Sau đó, ông Nguyễn Tích Đ1 là người giáp ranh với bà Đ đã bán đất cho ông Nguyễn Văn G. Sau đó bà Đ có trao đổi với ông G, ông G hứa sẽ trả lại cho tôi phần đất 28 m^2 khi bán phần đất của mình. Đến khi ông G bán đất cho bà Lê Thị Hồng L, thì ông G có kêu bà Đ trả lại phần đất 28 m^2, nhưng vì không đủ diện tích để tách thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên có trao đổi với bà L và bà L hứa sẽ đứng tên dùm. Phần diện tích đất này bà Đ vẫn sử dụng từ năm 2007 cho đến nay. Hiện nay, bà L đã xây dựng nhà và lấn chiếm lên phần đất 28 m^2 của bà Đ. Mặc dù rất nhiều lần bà Đ ngăn cản và có đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp tại địa phương, nhưng bà Lê Thị Hồng L và ông Nguyễn Văn Ú vẫn cố tình lấn chiếm và cho rằng phần diện tích đất này do ông bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc một phần thửa đất số: 318, tờ bản đồ số: 17, tọa lạc tại đường Đ, KV T, phường P, quân Ô, thành phố Cần Thơ. Nên bà Đ không

đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích 28,4 m^2 (vị trí A, B) theo Bản trích đo địa chính số 1063/TTKTTNMT ngày 13/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 801504, số vào sổ: CS08026 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 16/10/2017.

** Tại đơn yêu cầu độc lập, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn G trình bày:*

Vào ngày 27/9/2017, ông Nguyễn Văn G và vợ là bà Nguyễn Thị T (đã chết) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ú và bà Lê Thị Hồng L theo Hợp đồng công chứng số: 4139, quyển số: 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2017, tại Văn phòng C1, địa chỉ: A Quốc lộ I, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ, với nội dung chuyển nhượng: Một phần quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 205081 (số vào sổ CH03858) do UBND quận Ô cấp ngày 14/9/2012 (chỉnh lý biến động ngày 28/4/2014 và ngày 03/6/2016), có thông tin biến động như sau: - Thửa đất số: 298, tờ bản đồ số: 17, diện tích: 813m Địa chỉ thửa đất: Khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Diện tích chuyển nhượng là một phần thửa đất số 298: Căn cứ Bản mô tả ranh giới, móc giới thửa đất ngày 25/9/2017 và Mảnh trích đo địa chính số: 529-2017 của Chi nhánh văn phòng Đ2 ký ngày 27/9/2017. Diện tích chuyển nhượng: 657m. Thửa đất có: 22 m^2 HLATGT) + 248 m^2 (ODT) + 294 m^2 (CLN-HLATGT) + 42 m^2 (CLN). Đã cập nhật thửa mới: Thửa 318; Tờ bản đồ: 17. Về nguồn gốc đất tranh chấp có diện tích 28,4 m^2 theo Bản trích đo địa chính số 1063/TTKTTNMT ngày 19/9/2023 của Trung tâm K là của bà Nguyễn Thị Đ mua lại của bà Huỳnh Thị B1. Sau khi quy hoạch lộ giới bà Đ còn dư lại phần diện tích 28,4m (hiện đang tranh chấp), do không đủ diện tích để tách thửa, nên bà Đ có đồng ý để ông G đứng tên dùm phần đất của bà Đ, nên ông G được cấp Giấy CNQSDĐ thửa: 1383, tờ bản đồ số: 8, diện tích: 833m, theo Giấy CNQSDĐ số: CH03858 do UBND quận Ô cấp ngày 14/09/2012 bao gồm phần đất của bà Nguyễn Thị Đ có diện tích là 28,4m (bà Đ vẫn sử dụng từ 2007 cho đến nay). Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/09/2017 với vợ chồng ông Nguyễn Văn Ú và bà Lê Thị Hồng L, thì ông G có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa 1383, có diện tích và vị trí phần đất chuyển nhượng từ bức tường ngăn cách giữa phần đất của ông G và phần đất của bà Đ đo vào thực tế đất bao nhiêu tính bấy nhiêu, không có bán phần đất của bà Đ mà ông G đứng tên dùm (28,4 m^2), ông Ú và bà L đồng ý đứng tên dùm luôn cho Đ (có thể hiện phần đất của bà Đ trên Mảnh trích đo địa chính số: 529 - 2017 của Chi nhánh văn phòng Đ2 ký ngày 27/9/2017 kèm theo khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/09/2017). Hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn Ú và bà Lê Thị Hồng L đã đập bức tường ngăn cách giữa phần đất ông G đã chuyển nhượng với phần đất đứng tên dùm cho bà Đ (28,4 m^2), do bà Đ sử dụng từ năm 2007 cho đến nay) và khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ (bị đơn) phải trả lại phần diện tích đất 28,4m và yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền: 128.000.000 đồng, thì ông G không

đồng ý, vì ông G không có bán phần đất của bà Đ, hiện nay bà Nguyễn Thị T là vợ ông đã chết, nên ông G là người thừa kế của bà T và ông G phải có trách nhiệm đối với phần đất của bà Đ. Nên, ông G có yêu cầu độc lập buộc: Ông Nguyễn Văn Ú và bà Lê Thị Hồng L phải tách phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 28,4m, trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ, theo Giấy CNQSDĐ số: CR 885217, số vào sổ cấp GCN: CS09360, thuộc thửa đất số: 318, tờ bản đồ số 17, tại đường Đ, khu vực T, quận Ô, thành phố Cần Thơ do UBND quận Ô cấp cho Ông Nguyễn Văn Ú và bà Lê Thị Hồng L ngày 28/8/2019.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DSST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Ú, Lê Thị Hồng L.

Công nhận quyền sử dụng đất 28,4 m^2 cho ông Nguyễn Văn Ú, Lê Thị Hồng L. Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải di dời 05m3 cát và trả lại cho ông Ú và bà L phần đất có diện tích 18,8 m^2, loại đất: CLN thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại đường Đ, khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ (vị trí A) theo Bản trích đo địa chính số: 1063/TTKTTNMT ngày 13/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C; Ổn định cho ông Ú và bà L đối với phần đất có diện tích 9,6 m^2, loại đất: CLN thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại đường Đ, khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ (vị trí B) theo Bản trích đo địa chính số: 1063/TTKTTNMT ngày 13/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. (Có bản trích đo kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị Đ bồi thường thiệt hại cho ông Ú và bà L số tiền 128.000.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ú và bà L về việc yêu cầu bà Đ tiếp tục bồi thường thiệt hại tính từ tháng 4/2023 đến nay.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ về việc buộc nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích 28,4 m^2 (vị trí A, B) theo Bản trích đo địa chính số 1063/TTKTTNMT ngày 13/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 801504, số vào sổ: CS08026 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 16/10/2017.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn G buộc ông Nguyễn Văn Ú và bà Lê Thị Hồng L phải tách phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 28,4m, trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ, theo Giấy CNQSDĐ số: CR 885217, số vào sổ cấp GCN: CS09360, thuộc thửa đất số: 318, tờ bản đồ số 17, tại đường Đ, khu vực T, quận Ô, thành phố Cần Thơ do UBND quận Ô cấp cho Ông Nguyễn Văn Ú và bà Lê Thị Hồng L ngày 28/8/2019.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Ú và bà L 8.000.000 đồng, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn G là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí theo quy định. Ông Nguyễn Văn Ú và bà Lê Thị Hồng L được nhận lại tiền tạm ứng án phí 3.500.000 đồng theo biên lai số 0003946 ngày 30/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

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

Tại đơn kháng cáo đề ngày 22/8/2024, bị đơn cho rằng Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện vụ án, gây ảnh hưởng quyền lợi của bị đơn, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 21/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn, buộc nguyên đơn trả lại giá trị đất cho bị đơn, không chấp nhận yêu của bồi thường thiệt hại của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn rút phản tố và kháng cáo đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, giữ nguyên quan điểm về việc không chấp nhận việc bồi thường thiệt hại. Các bên không thoả thuận được việc giải quyết vụ án.

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 phần đất tranh chấp, bị đơn đã rút yêu cầu phản tố nên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ rút kháng nghị đối với phần này. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, việc bị đơn đổ cát trên đất thì các bên không xác định thời hạn di dời. Nguyên đơn chưa yêu cầu bị đơn di dời mà ký hợp đồng cho thuê nhà nên bị đơn không có lỗi. Theo hợp đồng thuê nhà, các bên không thoả thuận bồi thường đặt cọc. Do vậy, việc Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường thiệt hại là không có cơ sở, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa 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 quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm. Toà án nhân dân quận Ô Môn đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác

định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 6 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Căn cứ vào lời thừa nhận của ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ và lời khai của những người làm chứng cho thấy, phần diện tích đất (28,4 m^2) đang tranh chấp do ông G đứng tên dùm cho bà Nguyễn Thị Đ, chưa sang tên cho bà Đ vì không đủ diện tích tách thửa.

[3] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn cho thấy, tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà T với ông Ú, bà L (nguyên đơn) được công chứng ngày 27/9/2017 thể hiện ông G, bà T chuyển nhượng một phần đất có diện tích 657 m^2 theo Mãnh trích đo địa chính số 592-2017 ngày 27/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đ2. Diện tích này chính là một phần của thửa số 298, có diện tích 813 m^2 đã được cấp cho ông G, bà T. Như vậy, để xác định phần đất tranh chấp có thuộc về bên nào thì cần xem xét phần diện tích tranh chấp có nằm trong phần đất có diện tích 657 m^2 theo Mãnh trích đo địa chính số 592-2017 ngày 27/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 hay không.

[3] Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 25/9/2017, có chữ ký của ông G, bà L và các chủ đất liền kề (Bút lục số 10). Bản trích đo này được thể hiện chính thức tại Mãnh trích đo địa chính số 592-2017 ngày 27/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 (Bút lục số 11). Theo Mãnh trích đo địa chính số 592-2017 thì phần đất chuyển nhượng bao gồm các diện tích cụ thể là 22 m^2 (ODT – HLATGT), 248 m^2 (ODT), 294 m^2 (CLN – HLATGT), 51 m^2 (CLN – HLLG), 42 m^2 (CLN). Tổng diện tích các phần đất vừa nêu đúng bằng 657 m^2 mà ông G, bà T đã chuyển nhượng cho ông Ú, bà L. Do vậy, phần đất mà các bên tranh chấp nằm trong Mãnh trích đo nêu trên. Điều đó cho thấy, ông G, bà T đã chuyển nhượng cả phần đất mà các bên hiện tranh chấp cho nguyên đơn. Nguyên đơn nhận chuyển nhượng ngay tình nên được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự.

[4] Như nhận định trên cho thấy, phần diện tích tranh chấp (28,4 m^2) nằm trong tổng diện tích mà ông G đã ký chuyển nhượng, sang tên cho ông Ú, bà L. Việc ông G ký chuyển nhượng cho bà L, ông Ú mà không có thoả thuận bằng văn bản giữa hai bên để bảo vệ quyền lợi của bà Đ thì trách nhiệm thuộc về ông G, chứ không phải thuộc trách nhiệm của ông Ú, bà L. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của ông G là có căn cứ. Vấn đề này tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng đã rút lại phản tố đối với phần này là phù hợp.

[5] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do mất thu nhập từ tiền thuê, hồ sơ thể hiện, ngày 15/3/2022, nguyên đơn ký hợp đồng cho thuê nhà và nhận tiền cọc (16.000.000 đồng) đối với bà Nguyễn Thị Lệ Q. Ngày 23/4/2022, chính quyền địa phương đã lập biên bản hoà giải cơ sở (Bút lục 66, 67) do có đơn tranh chấp của bà Đ. Tại buổi hoà giải này, bà L có mặt. Như vậy, sau khi nhận tiền cọc, bà L đã biết phần đất có tranh chấp. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả tiền mất

thu nhập tiền thuê hàng tháng là không đúng mà chỉ xem xét đến phần thiệt hại về tiền cọc.

[6] Tại Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà ngày 15/3/2022 giữa bà L và bà Q thể hiện, khi bà L vi phạm hợp đồng thuê thì bà L chỉ có nghĩa vụ trả lại tiền cọc (16.000.000 đồng) mà bà L đã nhận cho bà Q. Như vậy, việc bà L trả gấp đôi tiền cọc cho bà Q là không đúng thoả thuận ban đầu trong hợp đồng thuê nhà. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường tiền cọc cho nguyên đơn là không có cơ sở. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn về giải quyết bồi thường là đúng pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu đòi bồi thường của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí tương ứng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần và là người cao tuổi nên không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Về chi phí thẩm định, định giá: nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, bị đơn không đồng ý. Toà án sơ thẩm buộc bị đơn di dời tài sản để trả lại đất nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Công nhận quyền sử dụng đất 28,4m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Ú, Lê Thị Hồng L (Vị trí A và vị trí B của Bản trích do địa chính số: 1063/TTKTTNMT ngày 13/9/2023 cúa Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C)

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải di dời 05m^3 cát và trả lại cho ông Ú và bà L phần đất có diện tích 18,8 m^2, loại đất: CLN thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại đường Đ, khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ (vị trí A) theo Bản trích đo địa chính số: 1063/TTKTTNMT ngày 13/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Đ bồi thường thiệt hại cho ông Ú và bà L số tiền 128.000.000 đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ú và bà L về việc yêu cầu bà Đ tiếp tục bồi thường thiệt hại tính từ tháng 4/2023 đến nay.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ về việc buộc nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích 28,4 m^2 (vị trí A, B) theo Bản trích đo địa chính số 1063/TTKTTNMT ngày 13/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 801504, số vào sổ: CS08026 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 16/10/2017. Huỷ phần quyết định của Bản án sơ thẩm về vấn đề này.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn G buộc ông Nguyễn Văn Ú và bà Lê Thị Hồng L phải tách phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 28,4 m^2, trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ, theo Giấy CNQSDĐ số: CR 885217, số vào sổ cấp GCN: CS09360, thuộc thửa đất số: 318, tờ bản đồ số 17, tại đường Đ, khu vực T, quận Ô, thành phố Cần Thơ do UBND quận Ô cấp cho Ông Nguyễn Văn Ú và bà Lê Thị Hồng L ngày 28/8/2019.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Ú và bà L 8.000.000 đồng, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Về án dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 6.400.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí 3.500.000 đồng theo biên lai số 0003946 ngày 30/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, nguyên đơn còn phải nộp thêm 2.900.000 đồng.

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

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

Nguyễn Chế Linh