

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 123/2024/DS-GĐT
Ngày: 06 - 6 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu - Thẩm phán cao cấp

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường - Thẩm phán cao cấp

Bà Trần Thị Thu Thủy - Thẩm phán cao cấp

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại” giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hùng T, sinh năm 1978;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Quách Tín P, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ cư trú: A Hòa Bình, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. **Bị đơn:** Bà Phan Thị P1, sinh năm 1955;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc T1;

Cùng địa chỉ cư trú: Số B H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

3.2. Ông Võ Việt H, sinh năm 1988;

Địa chỉ cư trú: 8 L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.3. Bà Nguyễn Thị Hoàng A, sinh năm 1988;

Địa chỉ cư trú: D đường số E Khu dân cư M, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.4. Công ty TNHH T5;

Địa chỉ trụ sở: 22 L, Khu dân cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Hùng T trình bày:

Phần nhà và đất tại số A Hòa Bình, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ là do nguyên đơn Nguyễn Hùng T được thừa kế từ mẹ của nguyên đơn là bà Quách Thị G. Bà G được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ 000003 do UBND thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 20/12/1995 với diện tích 86,2m².

Ngày 30/07/2008, bà G mất có di chúc để lại toàn bộ phần đất và căn nhà trên cho ông T. Ngày 05/01/2015, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401100122 đối với phần đất và căn nhà có diện tích 86,2m² tọa lạc tại địa chỉ trên. Căn nhà này được xây dựng từ năm 1969 có Giấy phép xây dựng số 104/HC/HCTQ ký ngày 18 tháng 8 năm 1969, trong Giấy phép xây dựng nêu rõ cho bà G cất nhà nhưng cách trạm biến điện 1m về chiều ngang, 3 thước về chiều cao... Căn nhà của ông T xây dựng có giấy phép và xây dựng căn nhà với diện tích là 4,7m x 16,3m so với diện tích được công nhận là 5,8m x 16,3m. Như vậy, sau khi xây dựng nhà ông T đã dành phần diện tích 1,1m x 16,3m làm hành lang thông thoáng và cách xa trạm biến điện đúng theo yêu cầu của cơ quan cấp phép xây dựng.

Năm 2009, căn nhà cạnh phía sau tại địa chỉ A Hòa Bình thuộc sở hữu của bà Chung Liên H1 và ông Trần Mạnh T2 mua lại của chủ cũ và cho rằng phần lối đi có diện tích 1,1m x 16,3m là của họ nên đã phát sinh tranh chấp. Để đảm bảo quyền lợi của gia đình ông T đã xây bít lối đi phía sau, ngay cửa nhà A Hòa Bình để tránh rắc rối.

Năm 2009, hai bên xảy ra tranh chấp nhưng chưa giải quyết xong. Tuy nhiên, sau đó căn nhà A Hòa Bình bị bán đấu giá để thu hồi khoản nợ của ông T2. Ông H trúng đấu giá và sau đó ông H chuyển nhượng lại cho bà A. Bà A chuyển nhượng cho bà P1 và phát sinh tranh chấp. Mặc dù ông T và gia đình đã nhiều lần ngăn cản nhưng bà P1 vẫn tiếp tục xây dựng trên phần đất tranh chấp.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 13,8m². Đồng thời kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi chính lý cho đúng hiện trạng thực tế giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX799386 (số vào sổ cấp GCN:CS1063) đất tọa lạc tại A đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Phan Thị P1.

Đại diện bị đơn bà Phan Thị P1 trình bày:

Bà là người người nhận chuyển nhượng nhà và đất tại số A và 19A từ bà Nguyễn Thị Hoàng A. Phần đất diện tích 132,1m² thuộc thửa 90 tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01C63 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 25/9/2020 cho bà Nguyễn Thị Hoàng A, chính lý sang tên trang 3 cho bà. Nay bà phá bỏ toàn bộ căn nhà cũ để xây dựng lại nhà

mới thì phát sinh tranh chấp.

Hiện nay, công trình đang khởi công xây dựng và bà đã ký hợp đồng thi công xây dựng với Công ty T5. Phần nền móng đã hoàn thành việc khoan cọc nhồi bê tông trên phần đất bà được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng thi công xây dựng có thỏa thuận thời gian thi công và tổng giá trị của công trình nên bà không thể ngừng thi công. Trường hợp ngừng thi công thì phải có quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Nếu cơ quan có thẩm quyền hay bên yêu cầu ngừng thi công sai thì phải chịu trách nhiệm.

Phần đất nguyên đơn tranh chấp khi bà nhận chuyển nhượng không bị xây bít như nguyên đơn trình bày, bà vẫn đi ra vào từ nhà số A ra đường H được.

Bà không đồng ý với yêu cầu trả lại 13,8m² như yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra, bà có đơn phản tố yêu cầu ông T bồi thường chi phí thuê nhân công, bảo vệ và cơ giới để thi công công trình, ước tính khoản 40% của 14.140.0000.000 đồng giá trị hợp đồng thi công xây dựng nhà ở giữa bà với công ty T5 là 5.656.000.000 đồng. Đồng thời phải bồi thường các công trình lân cận nếu có xảy ra thiệt hại do tạm ngưng xây dựng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- *Sở tài nguyên và môi trường thành phố C trình bày.* Sau khi xem xét hồ sơ, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn qua các giai đoạn thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn đảm bảo đúng trình tự thủ tục. Vì vậy, phía Sở T cũng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc thu hồi chính lý cho đúng hiện trạng thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX799386 (số vào sổ cấp GCN:CS1063) đất tọa lạc tại A đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Phan Thị P1.

- *Ông Võ Việt H trình bày như sau:* Ông là người trúng đấu giá đất và nhà tại A đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Khi đó, hai căn nhà tách biệt bằng hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng (trên giấy của nhà 17B đã thể hiện phần lối đi được sử dụng riêng làm đường đi duy nhất vào nhà 17B) sau khi trúng đấu giá ông đã làm thủ tục cập nhật chính lý hai căn nhà thành một trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở vào tài sản khác gắn liền với đất. Khi chính lý thì cơ quan chức năng đến để xác định ranh giới. Khi đó phía nhà 17A Hòa Bình làm cửa tole che chắn và để các vật dụng nhà bếp làm bít lối đi của con hẻm vào nhà 17B nên ông yêu cầu và phía nhà 17B di dời trả lại lối đi thông thoáng vào nhà 17B.

Năm 2020, ông chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thị Hoàng A và cũng không phát sinh tranh chấp gì với chủ nhà 17A Hòa Bình về phần đất 1,1m x 16,3m. Ông là người trúng đấu giá và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Bà Nguyễn Thị Hoàng A trình bày tại bản tự khai ngày 08/11/2022 như sau:* Năm 2020, bà có nhận chuyển nhượng nhà và đất tại 17A-19B từ ông Võ

Việt H. Khi nhận chuyển nhượng thì hiện trạng nhà và đất không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó phần đất là lối đi vào căn nhà 17B (liền kề thông với nhà 19A) thông thoáng không có ai lấn chiếm, do hai căn nhà 1 và 19A đã liên thông với nhau nên khi đi vào nhà thì bà Hoàng A chỉ sử dụng lối đi của nhà 19A. Năm 2021, bà Hoàng A chuyển nhượng phần nhà đất tại A Hòa Bình cho bà Phan Thị P1 và cũng không hề phát sinh tranh chấp gì liên quan đến lối đi vào căn nhà A. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại A Hòa Bình đúng quy định.

Công ty TNHH T5 trình bày: Phía Công ty T5 và bà Phan Thị P1 có ký hợp đồng số 03/02- 22/HĐ-TG ngày 18/02/2022 về việc thi công nhà ở kết hợp dịch vụ tại số A đường H, phường T do bà Phan Thị P1 là chủ đầu tư. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do phía bà P1 vi phạm hợp đồng do ngừng thi công nên bà P1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho Công ty T5 và bà P1 đã tạm bồi thường cho Công ty T5 số tiền 2.000.000.000 đồng số tiền còn lại là 2.212.000.000 đồng chưa bồi thường

Bản án sơ thẩm số 238/2022/DSST ngày 11/11/2022 của Tòa án nhân dân quận N đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hùng T yêu cầu bị đơn Phan Thị P1 trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 13,8m² theo bản trích đo địa chính ngày 13/6/2022 và yêu cầu kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi chỉnh lý cho đúng hiện trạng thực tế giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX799386 (số vào sổ cấp GCN:CS1063) đất tọa lạc tại A đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Phan Thị P1.

Trường hợp nguyên đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C Liên Hương không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền thực hiện các quyền công dân theo quy định để bảo vệ quyền lợi cho mình.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Hùng T bồi thường cho bị đơn bà Phan Thị P1 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Phan Thị P1 đối với yêu cầu bồi thường tiền nhân công lao động, tiền lãi suất ngân hàng.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân quận N trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ. Nguyên đơn được nhận lại số tiền 828.000.000 đồng (tám trăm hai mươi tám triệu đồng) theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2022/QĐ-BPBD ngày 23/5/2022.

Số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2022/QĐ-BPBD ngày 23/5/2022 sẽ chuyển sang thành số tiền bồi thường cho bị đơn khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản, tiền án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 140/2023/DS-PT ngày 10/4/2023, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hùng T về việc buộc bà Phan Thị P1 trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 13,8m² theo Bản trích đo bản đồ địa chính ngày 13/6/2022.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, chỉnh lý cho đúng hiện trạng thực tế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CX799386, đất tọa lạc tại A đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Phan Thị P1.

Trường hợp nguyên đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C Liên Hương không đúng làm ảnh hưởng tới quyền lợi của nguyên đơn thì có quyền thực hiện các quyền công dân theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho mình. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Nguyễn Hùng T bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị P1 đối với yêu cầu bồi thường tiền nhân công lao động, tiền lãi suất ngân hàng.

Ngoài ra, Tòa án phúc thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, án phí.

Ngày 16/5/2023, ông Nguyễn Hùng T có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 08/2024/KN-DS ngày 28/02/2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 140/2023/DS-PT ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và Bản án dân sự sơ thẩm số 238/2022/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhất trí với quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nhà đất tại địa chỉ A Hòa Bình, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc của cụ Quách Thị G được Ủy ban nhân dân quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ G vào ngày 20/12/1995 với diện tích đất là 86,2m². Ngày 30/7/2008 cụ G mất. Trên cơ sở di chúc của cụ G, ngày 05/01/2015 ông Nguyễn Hùng T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà đất

với diện tích đất 86,2m². Căn nhà trên đất được xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 104/HC/HCTQ ngày 18/8/1969 với diện tích 4,7m x 16,3m so với diện tích đất được công nhận 5,8m x 16,3m; phần diện tích 1,1m x 16,3m là hành lang thông thoáng, cách xa trạm biến thế. Phía sau nhà đất 17A Hòa Bình là nhà đất số A Hòa Bình thuộc quyền sở hữu của ông, bà Trần Mạnh T2 và Chung Liên H1; ông T2, bà H1 cho rằng diện tích 1,1m x 16,3m đã được ông bà nhận chuyển nhượng của chủ cũ nên phát sinh tranh chấp từ năm 2009. Tuy nhiên, sau đó nhà đất này được bán đấu giá cho ông Võ Việt H, sau đó ông H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoàng A và bà Hoàng A chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị P1. Vì vậy, ông Nguyễn Hùng T khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị P2 trả lại phần đất có diện tích 1,1m x 16,3m.

Về phía bà Phan Thị P1 thì cho rằng diện tích đất trên đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hùng T, đồng thời có đơn phản tố buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với số tiền 5.656.000.000 đồng.

[2] Qua xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

[2.1] Nhà đất tại địa chỉ A Hòa Bình thuộc thửa đất số G, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc của cụ Quách Thị G. Ngày 18/8/1969, cụ G được cấp Giấy phép xây dựng số 104/HC/HCTQ với nội dung: “Cho phép bà Quách Thị G cất một ngôi nhà y theo đồ án đính kèm trên đất số 86, tờ D, đường H với điều kiện nhà phải cách trạm biến điện 1 mét về chiều ngang, 3 thước về chiều cao... chịu trách nhiệm về ranh đất” và trên thực tế cụ G đã xây dựng căn nhà có diện tích 71,1m², phần còn lại là hành lang thông thoáng của trạm biến thế đúng theo Giấy phép xây dựng. Ngày 20/12/1995, cụ G được Ủy ban nhân dân quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 86,2m² đất. Đến ngày 19/3/1996, cụ G được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở với diện tích xây dựng là 71,1m² trên diện tích đất 86,2m².

Trên cơ sở di chúc của cụ G để lại, ngày 05/01/2015 ông Nguyễn Hùng T được cập nhật biến động đúng tên quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở. Trong quá trình sử dụng nhà đất 17A Hòa Bình cho tới thời điểm phát sinh tranh chấp, hiện trạng nhà đất không thay đổi và ông T cũng không thực hiện bất cứ sự chuyển dịch nào, tuy nhiên diện tích đất theo đo đạc thực tế hiện nay chỉ còn lại 72,5m² (giảm 13,7m²) so với diện tích 86,2m² đất được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngoài diện tích 13,8m² đất tranh chấp là lỗi đi hiện nay, các bất động sản liền kề xung quanh đã được sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Vì vậy, có cơ sở xác định diện tích tranh chấp là một phần trong tổng diện tích 86,2m² đã được cấp giấy chứng nhận cho ông T.

[2.2] Đối với nhà đất tại số A Hòa Bình thuộc thửa đất số 86 phường T, quận N, thành phố Cần Thơ:

Về nguồn gốc nhà đất: Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 27/5/1995 và Giấy phép xây dựng số 871/GPXD ngày 18/9/2002 cấp cho bà C Liên Hương thể hiện trên lô đất 17B có căn nhà diện tích xây dựng 55,11m² trên

diện tích đất 56,45m². Ngày 28/7/2003, bà H1 làm Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất. Tuy không nhận chuyển nhượng hay được tặng cho thêm nhưng đến ngày 23/3/2004 bà H1 lại được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở với diện tích đất ở là 66,9m² (tăng hơn 10m²) và diện tích xây dựng là 55,69m².

Sau khi phát hiện bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả diện tích đất tranh chấp, ông T đã xây bít lại phía sau và liên tục gửi đơn tranh chấp không cho bà H1, ông T2 thực hiện việc chuyển nhượng đất, đến ngày 17/9/2009 Ủy ban nhân dân phường T có tiến hành hòa giải nhưng không thành. Mặc dù đã phát sinh tranh chấp và có đơn đề nghị ngăn chặn chuyển dịch nhưng Chi cục Thi hành án dân sự quận N và Công ty TNHH MTV T6 vẫn tiến hành tổ chức bán đấu giá tài sản, Người mua trúng đấu giá là ông Võ Việt H. Tại Biên bản bán đấu giá tài sản thành ngày 28/01/2016 ghi nhận: *“Căn nhà 17B có phần lối đi đang tranh chấp với nhà bên cạnh và đã bị xây bít lại, hiện tại Ủy ban nhân dân phường đang thụ lý giải quyết”*. Như vậy, việc bán đấu giá tài sản của Công ty TNHH MTV T7 và DV BĐS Nguyễn Tâm là không đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, đến ngày 05/4/2016 ông H vẫn được cập nhật biến động đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/5/2016, ông H nộp đơn đề nghị hợp thửa đối với hai thửa đất 90 và 86; thửa đất mới sau khi hợp nhất là thửa 90 có diện tích 132,1m² tại địa chỉ A đường H. Ngày 06/7/2016, 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 cho ông Võ Việt H.

Ngày 21/9/2020, ông Võ Việt H ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Nguyễn Thị Hoàng A. Ngày 25/9/2020, bà Hoàng A 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 gắn liền với đất. Ngày 11/6/2021, bà Hoàng A ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Phan Thị P1 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N xác nhận chính lý chuyển nhượng vào ngày 14/7/2021.

[2.3] Như vậy, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 1125 ngày 27/5/1995 và Giấy phép xây dựng số 871/GPXD ngày 18/9/2002 đã được cấp thì bà C Liên Hương chỉ có quyền sử dụng 56,45m² đất tại thửa đất số 86. Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/7/2003, bà H1 xin được đăng ký căn nhà có diện tích 55,69m² trên diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 1125 ngày 27/5/1995 và Giấy phép xây dựng số 871 ngày 18/9/2002 nêu trên. Các chứng cứ này đều thống nhất thể hiện ý chí của bà H1 khi lập thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là diện tích 56,45m². Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C xác định khi cấp quyền sử dụng đất cho bà H1 không bao gồm con hẻm (là diện tích đất hiện nay tranh chấp). Tuy nhiên, ngày 23/3/2004 bà H1 lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở với diện tích đất 66,9m² là không đúng thực tế đăng ký, kê khai, sử dụng của bà H1. Do đó, cần xem xét lại việc bán đấu giá tài sản nêu trên.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm mặc dù xác định được đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T nhưng lại nhận định cho rằng tuy ông T được cấp diện tích đất là 86,2m² nhưng không sử dụng hết; khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 tại phần diện tích đất giáp ranh (số A) có ông Quách K (chết năm 2011) ký xác nhận hiện trạng đất của bà H1 và không có tranh chấp, đồng thời khi bà H1 sử dụng diện tích 13,8m² làm lối đi nhưng ông T không phản đối; từ đó cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 được thực hiện đúng pháp luật. Xét nhận định này của Tòa án hai cấp là không thuyết phục bởi lẽ việc không sử dụng hết đất không làm mất đi quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T; việc ký giáp ranh của ông Quách K là không hợp pháp do không được cụ G ủy quyền; sau khi phát hiện đất bị lấn chiếm thì gia đình nguyên đơn đã liên tục khiếu nại và tranh chấp cho tới nay.

[2.5] Xuất phát từ việc bán đấu giá tài sản của Chi cục Thi hành án quận N và Công ty TNHH MTV T6 là không đúng pháp luật như đã phân tích ở trên, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không đúng thực tế sử dụng đất, làm ảnh hưởng tới quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông T. Trường hợp này, lẽ ra Tòa án phải hướng dẫn đương sự làm đơn khởi kiện theo đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp, tư cách những người tham gia tố tụng, đồng thời đưa những người thừa kế của bà Chung Liên H1, Công ty TNHH MTV T6, Chi cục Thi hành án quận N, Ủy ban nhân dân quận N, tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định trách nhiệm bồi thường của cá nhân, tổ chức này liên quan tới việc bán đấu giá tài sản không đúng pháp luật, nhưng Tòa án hai cấp lại quyết định: “*Trường hợp nguyên đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C Liên Hương không đúng làm ảnh hưởng tới quyền lợi của nguyên đơn thì có quyền thực hiện các quyền công dân theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho mình*” là không đúng pháp luật và giải quyết không triệt để vụ án. Ngoài ra, tùy vào nội dung yêu cầu cụ thể của nguyên đơn về việc chỉnh lý hay hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Tòa án xem xét thẩm quyền giải quyết và đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng theo đúng quy định.

[2.6] Về yêu cầu phản tố của bà Phan Thị P1 yêu cầu ông Nguyễn Hùng T bồi thường thiệt hại:

Trên cơ sở yêu cầu của nguyên đơn, ngày 24/5/2022 Tòa án nhân dân quận N ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT cấm thay đổi hiện trạng tài sản là diện tích đất 1,1m x 13,76m = 13,8m². Bà P1 cho rằng việc ông T yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên đã gây ra thiệt hại nên yêu cầu ông T bồi thường với chứng cứ xuất trình là Hợp đồng thi công ngày 18/02/2022 giữa công ty TNHH T5 và bà Phan Thị P1 có nội dung: “*Trong trường hợp nếu công trình chậm tiến độ do lỗi bên nào thì bên đó sẽ chịu phạt, giá trị phạt là 1% giá trị hợp đồng cho 07 ngày chậm trễ...*” và lời khai xác nhận giữa bà P1 với ông Trần Thanh T3, Giám đốc Công ty TNHH T5 là bà P1 đã chi trả cho ông T3 2.000.000.000 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Xét thấy, xuất phát từ việc bán đấu giá tài sản và cấp giấy chứng nhận cho bà C Liên Hương không đúng pháp luật dẫn đến việc bán đấu giá nhà đất số A Hòa Bình cũng không đúng pháp luật nên việc ông T yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phù hợp. Mặt khác, khoản 1 Điều 113 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định trách nhiệm do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng như sau: "*Người yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về yêu cầu của mình; trường hợp yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng mà gây thiệt hại cho người bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc cho người thứ ba thì phải bồi thường*". Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa tiến hành thu thập chứng cứ chứng minh có hành vi gây thiệt hại, thiệt hại thực tế xảy ra, yếu tố lỗi và mối quan hệ nhân quả giữa hành vi gây thiệt hại và thiệt hại thực tế theo quy định tại các Điều 584, Điều 586, Điều 587 Bộ luật Dân sự mà chỉ căn cứ vào Hợp đồng thi công ngày 18/02/2022 và lời khai của bà P1, ông T3 để từ đó buộc ông T bồi thường cho bà P1 số tiền 2.000.000.000 đồng cũng là không đúng với quy định pháp luật trên và hướng dẫn tại Điều 2 của Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục giám đốc thẩm, ngày 15 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Công văn số 197/CCTHADS ngày 04 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ thông báo kết quả thi hành án như sau: Ngày 19/9/2023, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 57/QĐ-CCTHA thực hiện việc khấu trừ số tiền 2.072.000.000 đồng trong tài khoản số 1800205427365 của ông Nguyễn Hùng T tại Ngân hàng N - Chi nhánh C2. Ngày 26 tháng 9 năm 2023, Chấp hành viên đã thực hiện việc chi trả tiền bồi thường cho bà Phan Thị P1 số tiền 2.000.000.000 đồng và thực hiện việc thu án phí số tiền 72.000.000 đồng. Như vậy, mặc dù bản án đã được thi hành xong bằng hình thức cưỡng chế khấu trừ tiền trong tài khoản của người phải thi hành án, nhưng do bản án phúc thẩm có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự bị xâm phạm nên cần phải hủy để xét xử lại; do đó, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án phải giải quyết hậu quả của việc thi hành án theo đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 08/2024/KN-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 140/2023/DS-PT ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 238/2022/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND thành phố Cần Thơ (để biết);
- TAND quận N (để biết);
- CTHADS quận N (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKTII, HSVA, THS. (MT)

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Châu