

Bản án số: 929/2025/DS-PT
Ngày 19-8-2025
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở
trái pháp luật và bồi thường thiệt hại
do tài sản bị xâm phạm”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 200/2025/DSPT ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 366/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12062/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Đôn N, sinh năm 1985, địa chỉ: số D đường N, tổ H, khu F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Q, sinh năm 1985; địa chỉ: xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An; ông Phạm Cao L, sinh năm 1996; địa chỉ: thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình và bà Nguyễn Thúy H, sinh năm 1997; địa chỉ: phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An; cùng địa chỉ liên lạc: phòng 8.1, Lầu H, Tòa nhà BlueSea, số B, đường H, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

(nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2023); ông Q vắng mặt, ông L và bà H có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Bùi Trọng Á, sinh năm 1962; địa chỉ: số G, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lại Thị Thu H1, sinh năm 2000; địa chỉ liên hệ: số A T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 29/10/2022); có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1979; địa chỉ: số A đường Đ, khu B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H2: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1959; địa chỉ: khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số A đường Đ, khu B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/8/2023); có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1984; địa chỉ: số A đường Đ, khu B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số A đường Đ, tổ I, khu B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3. Ông Vũ Quang C1, sinh năm 1987; địa chỉ: số A đường Đ, tổ I, khu B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C4; địa chỉ: số A đường T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh K: số B Đại lộ Đ, khu công nghiệp S, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C4: Ông Lê Hải L1, chức vụ Phó Giám đốc; địa chỉ: số B Đại lộ Đ, Khu công nghiệp S, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 180 ngày 15/02/2023); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2; địa chỉ hội sở: số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ chi nhánh K: số C Đại lộ B, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 2001; địa chỉ: Lầu H, Tòa nhà A, số D - 446, đường Cách mạng tháng T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại

diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2024); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Đôn N; bị đơn ông Bùi Trọng Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại Đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Đôn N và đại diện nguyên đơn ông Phạm Cao L, bà Nguyễn Thúy H trình bày:

Năm 2019, ông Lê Đôn N có nhận chuyển nhượng và đang sử dụng cho đến nay phần đất có diện tích 92,5m² thuộc thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 20-09, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP660322 ngày 23 tháng 7 năm 2019. Ông Bùi Trọng Á đang sử dụng thửa đất số 1672, tờ bản đồ số 20-09, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, liền kề về phía Đông Nam thửa đất số 1671 của ông N. Thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 20-09 của ông N và thửa đất số 1672, tờ bản đồ số 20-09 của ông Bùi Trọng Á đều được tách thửa từ thửa đất 594, tờ bản đồ số 20 thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Trọng Á trước đây.

Vào ngày 02/4/2022, ông N có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn H2 để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1671 nói trên và ông N đã nhận đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Tháng 5/2022, ông Bùi Trọng Á có hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông N như ngăn cản ông N thực hiện việc tôn tạo, xây tường bao để bảo vệ thửa đất số 1671, với lý do ông N lấn chiếm một phần đất chiều rộng 1,2m; chiều dài khoảng 19,16m; diện tích khoảng 23,028m² thuộc quyền sử dụng đất của ông Á. Đồng thời, ông Á gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương yêu cầu giải quyết tranh chấp đất với ông N.

Trên tinh thần cầu thị, với mong muốn hòa giải giữa hai bên tránh những tranh chấp không đáng có, ông N thuê đơn vị đo đạc để tiến hành xác định chính xác vị trí thửa đất số 1671 của ông N theo tọa độ thửa đất trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông N. Kết quả đo đạc vị trí thửa đất số 1671 xác định ông N đang sử dụng đúng vị trí theo tọa độ thửa đất của ông N, không lấn chiếm thửa đất 1672 của ông Á. Khi có kết quả, ông N thông báo cho ông Á biết nhưng ông Á vẫn cho rằng ông N lấn chiếm đất của ông Á và tiếp tục cản trở ông N thực hiện quyền sử dụng đất.

Ngày 22/6/2022, Ủy ban nhân dân phường Đ tổ chức hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Á, mặc dù được các cơ quan chức năng giải thích nhưng ông Á vẫn không thừa nhận quyền sử dụng đất của ông N và tiếp tục ngăn cản quyền sử dụng đất của ông N. Việc làm của ông Á đã cản trở quyền sử dụng đất của ông N, gây thiệt hại cho ông N khi ông N không thể thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các cơ quan chức năng cho rằng thửa đất số 1671

đang có tranh chấp. Vì vậy, ông N phải trả lại tiền cọc, đồng thời phải bồi thường hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc ông Bùi Trọng Á chấm dứt các hành vi cản trở quyền của người sử dụng đất của ông Lê Đôn N đối với diện tích 92,5m² thuộc thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 20-09, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 660322 ngày 23/7/2019.

- Xác định phần đất có chiều rộng 1,2m; chiều dài khoảng 19,16m; diện tích khoảng 23,028m² (sơ đồ phần diện tích đất kèm theo đơn) thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông N.

- Buộc ông Bùi Trọng Á bồi thường thiệt hại cho ông N số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2. Tại Đơn yêu cầu phản tố đề ngày 18/11/2022, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu phản tố đề ngày 13/12/2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Trọng Á và đại diện bị đơn bà Lại Thị Thu H1 trình bày:

Ông Bùi Trọng Á là chủ sở hữu hợp pháp phần đất có tổng diện tích 397,5m² (cập nhật biên động ngày 28/5/2019 còn lại diện tích 200m²) tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, thuộc thửa đất số 594, tờ bản đồ số 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AD360978, số vào sổ cấp GCN: H11622 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 23/3/2006 đứng tên ông Bùi Trọng Á.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất nói trên do ông Á nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C2 vào năm 2005. Đến năm 2006, ông Á được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 397,5m². Trong quá trình quản lý và sử dụng, ông Á đã chuyển nhượng diện tích 105m² cho ông Hồ Hữu T và chuyển nhượng diện tích 92,5m² cho ông Thái Công H3 vào ngày 28/5/2019. Sau khi chuyển nhượng, diện tích còn lại của ông N là 200m² có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông Bùi Văn C3, chiều dài 24,6m; hướng Tây giáp đất ông Thái Công H3, chiều dài 19,16m; hướng Nam giáp đất bà Đào Thị M, chiều ngang 9,55m; hướng Bắc: giáp đường nhựa ĐX80, chiều ngang 9,52m.

Ranh mốc tứ cận đối với phần đất mà ông Á đang sử dụng đã được phân định rõ ràng với các chủ sở hữu khác gồm: Bùi Văn C3 (hướng Đông), ông Thái Công H3 (hướng Tây), bà Đào Thị M (hướng N) và đường xe xóm (hướng Bắc). Việc xác định ranh mốc đã được các bên thống nhất từ năm 2006. Sau khi chuyển nhượng xong, ông Á đã tiến hành xây dựng hàng rào bằng gạch, sau đó cắm mốc, giăng dây thép gai để bảo vệ ranh đất, được các chủ sử dụng đất liền kề thống nhất và không có ý kiến gì.

Tuy nhiên, đến khoảng tháng 5/2022, ông Á phát hiện cạnh hướng Tây ông Lê Đôn N (nhận chuyển nhượng của ông Thái Công H3) đã tự ý đập tường rào, tháo cột mốc và thép gai do ông Á xây dựng. Sau đó, ông N tiến hành đổ đất và

xây dựng tường gạch mới lấn chiếm qua phần đất của ông Á với chiều ngang 1,2m; chiều dài hết đất. Sau khi biết được sự việc trên, ông Á đã trình báo đến Ủy ban nhân dân phường Đ để tiến hành lập biên bản về hành vi của ông N. Tại Biên bản hòa giải ngày 22/6/2022 của Ủy ban nhân dân phường Đ, ông N không những không nhận thấy hành vi lấn chiếm ranh giới đất của mình là trái pháp luật mà còn cho rằng hành vi của mình là đúng theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Vì vậy, Ủy ban nhân dân phường Đ đã lập biên bản hòa giải không thành đối với vụ việc trên. Nay ông Á có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Đôn N bồi thường thiệt hại cho ông Á về hành vi tự ý hủy hoại tài sản (đập tường rào có chiều cao 0,5m; dài 19,16m và tháo móc 07 cột móc bằng xi măng cùng với 20kg thép gai), giá trị tài sản khoảng 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

3. Tại Đơn yêu cầu đề ngày 05/02/2024 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 và người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ông H2 là chủ sử dụng phần đất có diện tích 105m², thuộc thửa đất số 1670, tờ bản đồ 20-9, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cập nhật biến động sang tên ông H2 vào ngày 27/7/2021.

Ngày 11/3/2022, ông H2 được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy phép xây dựng hợp pháp, ông H2 đã tiến hành xây dựng đúng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đúng tọa độ. Khi ông H2 xây dựng, chính quyền địa phương và những người giáp ranh quyền sử dụng đất của ông H2 đều biết, không ai có ý kiến phản đối việc xây dựng. Hiện ông H2 đang sử dụng căn nhà trên đất này để ở. Tòa án thụ lý việc tranh chấp ranh đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật giữa các đương sự không liên quan đến phần đất của ông H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Việc Tòa án nhân dân thành phố T tự ý đưa ông H2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông H2. Chính vì việc này làm ông H2 không thể xin xác nhận tình trạng bất động sản tại Ủy ban nhân dân phường Đ. Ông H2 cũng không thể thực hiện các quyền định đoạt khác của chủ sử dụng đất. Nay ông H2 có nhu cầu muốn chuyển nhượng thửa đất này để tất toán khoản vay với ngân hàng nhưng không thể thực hiện được.

Về nguồn gốc nhà, đất của ông H2 liên quan trong vụ án là khoảng tháng 5, tháng 6/2022, ông H2 xây dựng nhà, xây dựng sau ông C khoảng 01 tháng. Trước khi xây dựng nhà, ông H2 sợ xây lấn đất của người khác nên có hợp đồng với Công ty Cổ phần T1 xác định lại ranh mốc giới thửa đất rồi mới xây dựng. Ngày 20/5/2022, Công ty Cổ phần T1 đã xác định được ranh mốc giới thửa đất của ông H2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất ngày 20/5/2022, căn cứ theo bản đồ này ông H2 tiến hành xây dựng nhà ở nên không có việc ông H2 lấn đất của ông N. Ông H2 thừa nhận có lấn một phần lề đường khi xây dựng nhà ở và đồng ý trả lại diện tích đất lấn chiếm nếu có yêu cầu. Ông H2 thừa nhận có ký kết hợp

đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng với ông N để nhận chuyển nhượng thửa đất của ông N (thửa đất ông N đang tranh chấp với ông Á) như lời của nguyên đơn trình bày là đúng. Do vướng tranh chấp với ông Á nên ông H2 và ông N thỏa thuận thanh lý hợp đồng đặt cọc, ông N đồng ý đền cọc 200.000.000 đồng cho ông H2, ông H2 đã nhận số tiền này hay chưa thì ông P không biết.

4. Tại Bản tự khai đề ngày 08/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:

Về nguồn gốc nhà, đất của ông C liên quan trong vụ án: khoảng tháng 02, tháng 03/2022, ông C xây dựng nhà. Trước khi xây dựng nhà, ông C sợ xây lấn đất của người khác nên hợp đồng với Công ty Cổ phần T1 xác định lại ranh mốc giới thửa đất rồi mới xây dựng. Ngày 20/12/2021, Công ty Cổ phần T1 đã xác định được ranh mốc giới thửa đất của ông C theo Bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất ngày 20/12/2021, căn cứ theo bản đồ này ông C tiến hành xây dựng nhà ở. Nguyên nhân hiện trạng căn nhà ông C không giống với hiện trạng thửa đất là do ông C xây dựng lấn chiếm một phần diện tích đất của lề đường (phần gạch sọc được thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính ngày 16/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T) để cho không có mũi nhọn của căn nhà. Ngày 26/9/2022, ông C đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Vũ Quang C1 và ông C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông C không còn quyền hạn gì đối với nhà, đất nêu trên nên đề nghị Tòa án cho ông C được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

5. Tại Bản tự khai đề ngày 08/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quang C1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, ông C1 không có ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ theo các chứng cứ do các bên giao nộp để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Về nguồn gốc nhà, đất của ông C1 liên quan trong vụ án: Ngày 26/9/2022, ông C1 nhận chuyển nhượng nhà, đất trên từ vợ chồng ông Nguyễn Văn C, sau đó ông C1 được cấp sổ mới. Hiện nay, nhà đất trên ông C1 đang quản lý, sử dụng. Trước khi nhận chuyển nhượng, ông C1 nhận thấy đất có đầy đủ giấy tờ hợp lệ nên đồng ý nhận chuyển nhượng, khi ký kết hợp đồng không có đo đạc lại thửa đất. Ông C1 nhận thấy hiện trạng căn nhà trên thửa đất khác với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hỏi ông C thì ông C nói có xây dựng lấn chiếm ra lề đường một phần diện tích. Ông C1 đồng ý trả lại Nhà nước phần lấn chiếm trên nếu Nhà nước yêu cầu.

6. Tại Đơn xin giải quyết vắng mặt không đề ngày tháng năm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần C4 do ông Lê Hải L1 đại diện trình bày:

Đối tượng liên quan của vụ việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” theo Thông báo số 125/TB-TL-VA ngày 03/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương là quyền sử dụng đất diện tích 105m², thuộc thửa đất số 1670, tờ bản đồ số 20-9, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 606189, sổ vào sổ cấp GCN CS08542 ngày 28/5/2019 cho ông Hồ Hữu T. Ngày 27/7/2021, biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn H2, hiện là tài sản thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C4 theo Hợp đồng thế chấp số 400/2021/HDBD/NHCT901 ngày 01/9/2021, Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 027/2023/HDBD/NHCT901 ngày 04/4/2023 đã được Văn phòng C5 chứng thực, đồng thời đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ngày 08/9/2021. Do đó, quyền lợi của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C4 với tư cách là bên nhận thế chấp ngay tình, được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C4 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo vệ lợi ích của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C4.

7. Tại Bản trình bày ý kiến đề ngày 06/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 do ông Nguyễn Văn A đại diện trình bày:

Theo Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án và tài liệu, chứng cứ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 được tiếp cận, phần đất tranh chấp có diện tích 23,028m² thuộc thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 20-09, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất và bồi thường số tiền 200.000.000 đồng. Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn bồi thường 8.000.000 đồng. Hiện tại, phần ranh đất tranh chấp (theo kết quả đo đạc) được xác định là có liên quan ông Nguyễn Văn C, ông Vũ Quang C1 (người nhận chuyển nhượng), Ngân hàng Thương mại Cổ phần C4, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 (người nhận thế chấp). Liên quan tranh chấp ranh đất nêu trên, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 đưa ra ý kiến như sau:

Thứ nhất, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 nhận thế chấp từ ông C1 diện tích 109,7m² đất thuộc thửa đất số 593, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (thửa 593) và tài sản gắn liền với đất, theo Hợp đồng thế chấp số BID.BĐCN.78.261022 được công chứng tại Văn phòng C6, tỉnh Bình Dương, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T. Toàn bộ diện tích đất nêu trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11049 cho ông C1.

Thứ hai, giao dịch thế chấp diện tích 109,7m² đất thuộc thửa 593 cùng tài sản gắn liền với đất đã được các bên thực hiện theo đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật, hiệu lực đối kháng với người thứ ba, theo quy định tại Điều 22, Điều 23 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP hướng dẫn Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Do đó, toàn bộ diện tích đất 109,7m² và nhà thuộc thửa 593 là tài sản thế chấp của ông C1 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bổ sung yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn bồi thường thêm số tiền thiệt hại 2.000.000 đồng tiền công của 04 ngày làm tường rào mỗi ngày 500.000 đồng, tổng số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại là 10.000.000 đồng, các đương sự không giao nộp thêm tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 như sau:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đôn N đối với bị đơn ông Bùi Trọng Á về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

Xác định diện tích đất tranh chấp 23,3m² (trong đó có 14,3m² đất thổ cư, 09m² đất nông nghiệp) thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Đôn N. Diện tích đất trên thuộc thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 20-9, có diện tích 92,5m² tọa lạc đường DX80, khu phố B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP660322, số vào sổ CS 08670 ngày 23/7/2019 cho ông Lê Đôn N (vị trí đất được thể hiện trong sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N đối với ông Á về việc yêu cầu ông Á chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất trái pháp luật.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N đối với ông Á về việc yêu cầu bồi thường số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) ông N đã bồi thường tiền phạt cọc cho ông Nguyễn Văn H2 theo Giấy Biên nhận tiền ngày 01/10/2022 giữa ông N và ông H2.

2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Trọng Á đối với ông Lê Đôn N về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Á trả cho ông N số tiền 6.344.000 đồng (sáu triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có án sơ thẩm, ngày 06/3/2025, nguyên đơn ông Lê Đôn N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Bùi Trọng Á bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng là tiền phạt vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2022 cho ông Nguyễn Văn H2.

- Ngày 07/3/2025, bị đơn ông Bùi Trọng Á do người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lại Thị Thu H1 có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm như sau: Buộc ông Lê Đôn N hoàn trả lại diện tích đất tranh chấp có chiều rộng 1,2m; chiều dài khoảng 19,16m; diện tích khoảng 23,3m² thuộc thửa đất số 594, tờ bản đồ 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 360978, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H11622 được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 23/3/2006 thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Trọng Á; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn,

buộc nguyên đơn phải bồi thường về hành vi tự ý hủy hoại tài sản của ông Bùi Trọng Á.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận. Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tuyên theo hướng không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn trong thời hạn luật định, bị đơn được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần C4 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 do người đại diện hợp pháp đều đã có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định chung tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2.] Về nội dung:

[2.1] Thửa đất số 1670, tờ bản đồ số 20-9, diện tích 105m², tọa lạc phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP606189, số vào sổ CS 08542 ngày 28/5/2019 cho ông Hồ Hữu T, biến động sang tên chủ sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H2 ngày 27/7/2021. Thửa đất của ông H2 giáp ranh thửa đất số 1671 của nguyên đơn ông Lê Đôn N đã xây dựng nhà ở nhưng không đúng ranh mốc giới thửa đất và có cùng nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ thửa đất số 594 của bị đơn ông Bùi Trọng Á. Do đó, để xác định được toàn bộ ranh đất của bị đơn, Tòa án

cấp sơ thẩm đưa ông H2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có căn. Ngoài ra, ông H2 còn có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án do có giao dịch đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất 1671 của ông N, sau đó ông N trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc cho ông H2 200.000.000 đồng và hiện nay ông N khởi kiện yêu cầu ông Á bồi thường số tiền đã phạt cọc cho ông H2 trên. Vì vậy, ông H2 và người đại diện hợp pháp của ông H2 là ông Nguyễn Văn P đề nghị Tòa án xác định ông H2 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ, thửa đất của nguyên đơn ông Lê Đôn N, thể hiện như sau: Cạnh hướng Đông Nam giáp với đất tranh chấp; cạnh hướng T giáp với nhà đất của ông Nguyễn Văn H2 đã có tường xây làm ranh; cạnh hướng Tây Nam giáp với thửa đất trồng cao su của bà Đoàn Thị M1; cạnh hướng Đông Bắc giáp đường nhựa ĐX80. Thửa đất của bị đơn ông Lê Trọng Á1, thể hiện như sau: Cạnh hướng Đông Nam giáp với thửa đất của ông Bùi Văn C3; cạnh hướng T giáp với đất tranh chấp; cạnh hướng Tây Nam giáp với thửa đất trồng cao su của bà Đoàn Thị M1; cạnh hướng Đông Bắc giáp đường nhựa ĐX80.

Căn cứ Mảnh trích đo địa chính ngày 16/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, đo đạc theo sự chỉ ranh của các đương sự, xác định: Đất tranh chấp có diện tích 23,3m² (trong đó có 14,3m² đất thổ cư; 09m² đất nông nghiệp), tọa lạc tại đường Đ, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Trên đất không có tài sản, vật kiến trúc và cây trồng. Ranh đất tranh chấp do ông N chỉ được ông N xây dựng móng tường gạch xác định ranh giới. Ranh đất tranh chấp do ông Á1 chỉ được cắm bằng cọc cây (vị trí giáp đường ĐX080) và cọc sắt (vị trí cuối thửa đất của đất tranh chấp).

[2.3] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.3.1] Xét yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất:

Ông Lê Đôn N là chủ sử dụng thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 20-9, diện tích 92,5m², tọa lạc phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông N cho rằng ông Bùi Trọng Á, chủ sử dụng thửa đất số 594, tờ bản đồ số 20, tọa lạc phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, liền kề thửa đất số 1671 của ông N có hành vi lấn chiếm đất của ông N nên nộp đơn khởi kiện ông Á yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm.

Theo kết quả chỉ ranh đo đạc của ông N thì diện tích đất đo đạc thực tế là 69,5m² (ký hiệu C), so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N được cấp (92,5m²) thì diện tích giảm 23m², nếu cộng thêm diện tích đất tranh chấp 23,3m² (ký hiệu D) thì diện tích đất đo đạc thực tế của ông N là: 92,8m², so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N thì diện tích đo đạc thực tế tăng 0,3m².

Theo kết quả chỉ ranh đo đạc của ông Á thì diện tích đất đo đạc thực tế là 175,3m² (ký hiệu E), so với diện tích còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất ông Á (200m^2) thì diện tích giảm $24,7\text{m}^2$, nếu cộng thêm diện tích đất tranh chấp $23,3\text{m}^2$ (ký hiệu D) thì diện tích đất đo đạc thực tế của ông Á là: $198,6\text{m}^2$, so với diện tích còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Á thì diện tích đo đạc thực tế giảm $1,4\text{m}^2$.

Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố T đã có Công văn số 283 ngày 10/7/2024 (bút lục 414), yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T sử dụng phương pháp áp thửa đối với thửa đất của ông N, ông Á, ông H2, ông C1; cung cấp thông tin diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất nào, có bị chồng lấn thửa đất không. Tại Công văn số 1798 ngày 12/9/2024 (bút lục 424, 425), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu M2 cho biết do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Á theo hệ tọa độ HN72, không cùng hệ tọa độ với bản vẽ đo đạc thực tế nên không thể đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Á, không trả lời diện tích đất có bị chồng lấn hay không; đồng thời gửi kèm bản phát họa đối chiếu 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N và ông H2.

Ngày 04/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố T tiếp tục có Công văn số 201 (bút lục 426), yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp thông tin chứng cứ. Tại Công văn số 2048 ngày 16/10/2024 (bút lục 429), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp thông tin sau: *“Thửa đất số 593, tờ bản đồ 209 theo GCN số CS11049 cấp cho ông Vũ Quang C1 và phần còn lại thửa đất 594, tờ bản đồ 20 theo GCN số H11622 cấp cho ông Bùi Trọng Á theo hệ tọa độ HN-72 không cùng hệ tọa độ với bản vẽ đo đạc thực tế nên không đối chiếu được. Đối với thửa đất 1671, tờ bản đồ 209 theo GCN số CS08670 cấp cho ông Lê Đôn N và thửa số 1670, tờ bản đồ số 209 theo GCN số CS08542 cấp cho ông Nguyễn Văn H2 cùng hệ tọa độ VN-2000 Chi nhánh đã thực hiện đối chiếu trên bản phát họa kèm theo CV số 1798/CN TDM-DD. Theo bản phát họa kèm theo CV số 1798/CN-TDM; phần đất tranh chấp gần như phù hợp (có chênh lệch ít) so với GCN đã cấp cho Ông Lê Đôn N”*.

Căn cứ Mạnh trích đo địa chính ngày 16/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, thể hiện: ranh đất do ông N chỉ có cạnh chiều dài là $19,16\text{m}$; có cạnh chiều ngang là $5,50\text{m}$ (nếu cộng chiều ngang của phần đất tranh chấp) phù hợp kích thước cạnh chiều dài, chiều ngang thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N. Ranh đất do ông Á chỉ có cạnh chiều dài là $18,44\text{m}$, không phù hợp kích thước cạnh chiều dài theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/4/2022 của ông Á (bút lục 84) là $19,16\text{m}$; có cạnh chiều ngang là $9,57\text{m}$ không cùng cạnh chiều ngang thửa đất của ông N và phần đất tranh chấp; căn cứ kết quả đo đạc ranh giới, cắm mốc các thửa đất của Công ty T1 và Công ty N1 Tiền đối với thửa đất ông N, ông H2, ông C trước khi ông C, ông H2 xây nhà (các bút lục 03, 12, 13, 150, 151, 152, 153, 154, 180); căn cứ Công văn số 2048 ngày 16/10/2024 (bút lục 429) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã trích dẫn trên, có cơ sở xác định ranh đất do ông N chỉ và xây dựng móng gạch làm ranh đúng vị trí đất của ông N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N công nhận diện tích $23,3\text{m}^2$ thuộc

quyền sử dụng đất của ông N là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai và Điều 166 của Bộ luật Dân sự.

[2.3.2] Xét yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng ông Á nộp đơn khiếu nại tranh chấp đất đai với ông N tại Ủy ban nhân dân phường Đ, sau khi ông N ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn H2 làm cho ông N không sử dụng được quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng được đất cho ông H2 là có hành vi cản trở việc sử dụng đất của ông N. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông N nhưng ông N không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên phần quyết định này của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

[2.3.3] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng ông N thanh toán cho ông H2: Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 08/01/2025 (bút lục 445), đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thúy H trình bày: *“Việc ông N đồng ý đền tiền cọc 200.000.000 đồng là thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, còn lỗi để làm cho hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được việc chuyển nhượng là lỗi khách quan không phải của ông N. Lỗi này phát sinh từ việc ông Á tranh chấp phần diện tích đất 23,3m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, dẫn đến việc ông N phải đền tiền cọc cho ông H2”*. Lời trình bày trên chứng minh ông N nhận thức được ông N không có lỗi dẫn đến không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất với ông H2, việc ông N đồng ý bồi thường số tiền cọc trên cho ông H2 là sự tự nguyện của ông N nên không có căn cứ để buộc ông Á bồi thường. Mặt khác, ông N đưa ra lý do ông Á tranh chấp quyền sử dụng đất với ông N dẫn đến ông N không chuyển nhượng được đất là lỗi của ông Á, điều này không phù hợp vì ông N là người khởi kiện ông Á tại Tòa án và cũng không phù hợp với quy định tại các Điều 584, 585 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định về căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại và nguyên tắc bồi thường thiệt hại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông N là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu phản tố tranh chấp bồi thường thiệt hại giá trị tài sản 10.000.000 đồng của bị đơn: Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn không thừa nhận ông N có hành vi đập phá tường rào do ông Á xây dựng trên đất tranh chấp. Tuy nhiên, tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 08/01/2025 (bút lục 445), đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thúy H trình bày: *“Lý do ông N không yêu cầu ông Á trả lại diện tích đất tranh chấp mà yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất tranh chấp là do diện tích đất này ông N đang quản lý sử dụng, sau đó ông Á tự ý xây dựng tường gạch làm ranh nên ông N phá dỡ tường gạch trên xây dựng lại tường gạch”*. Đồng thời, bên phía ông Á giao nộp được cho Tòa án hình ảnh xây dựng tường rào bằng gạch phù hợp địa điểm Tòa án đã tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp (bút lục 66 – 74), phù hợp các bút lục 365, 380, 381, 386, 387, 388). Do đó, có căn cứ chứng minh ông N có đã có hành vi đập phá tường gạch của ông Á. Tuy nhiên, như đã

nhận định tại mục [2.3] trên, việc chỉ ranh đất tranh chấp của ông N đúng vị trí, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Á yêu cầu nguyên đơn ông N bồi thường số tiền trên là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Đôn N và kháng cáo của bị đơn ông Bùi Trọng Á.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Bị đơn ông Bùi Trọng Á là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Đôn N và kháng cáo của bị đơn ông Bùi Trọng Á.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Đôn N phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001737 ngày 15/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn ông Bùi Trọng Á được miễn án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 15 – TP. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 15 – TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VP. 18 (15)

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyên