TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 161/2025/DS-PT
Ngày: 03-9-2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hoà Hiệp

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký viên Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn N - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 299/2025/TLPT-DS ngày 04/3/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 613/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2025; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Võ P, sinh năm 1963;

2. Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: E S, thị trấn L, huyện Đ - nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (cùng có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông P, bà C: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1956; Địa chỉ: A N, Phường A, thành phố Đ - nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2021, có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1956; Địa chỉ: E S, thị trấn L, huyện Đ - nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị E: Ông Trần Minh V1, sinh năm 1999; Địa chỉ: C N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản uỷ quyền ngày 28/8/2025, có mặt).

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

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1971;

2. Bà Trần Thị Thu T1;

Cùng địa chỉ: C N, thị trấn L, huyện Đ - nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (cùng vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn T: Ông Lê Văn M, sinh năm 1969; Địa chỉ: E S, thị trấn L, huyện Đ - nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (theo Văn bản uỷ quyền ngày 29/12/2023, có mặt).

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 - Chi nhánh L1 - Phòng giao dịch Đức Trọng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Thu H; Chức vụ: Trưởng phòng Phòng G1 (Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2023, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Bùi An L (có văn bản xin xét xử vắng mặt);

- *Người kháng cáo:* Ông Võ P, bà Trần Thị Kim C là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị E là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Võ P và bà Trần Thị Kim C trình bày:

Năm 2014, ông bà nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 1408 tờ bản đồ 60 có diện tích 181m^2, trên đất có nhà của ông Lê Văn T, bà Trần Thị Thu T1. Ngày 15/7/2014, ông bà được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BU 375588 (viết tắt là Giấy chứng nhận số BU 375588). Trong quá trình sử dụng, bà E là hộ có đất liền kề lấn sang đất của ông, bà và xây trụ rào trên móng nhà, đục tường nhà ông bà làm máng xối; bà E còn làm nhà, đục móng để xây nhà làm lún sụt móng nhà và gây thấm nước nhà của ông bà. Việc bà E làm sụt móng nhà, nứt nhà ông bà dự kiến sửa chữa hết 80 triệu đồng.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu bà E trả lại diện tích đất lấn chiếm 7m^2 (0,4m chiều rộng, 17m chiều dài) từ móng tường rào qua đất bà E đang sử dụng; đây là phần móng nhà ông bà; bà E xây trụ làm ảnh hưởng đến nhà ông bà (dùng máy đục phần móng nhà). Ông bà khởi kiện yêu cầu bà E bồi thường chi phí sửa chữa vì làm nứt nhà ông bà là 80 triệu đồng.

Theo kết quả đo đạc, toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 11,58m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E (bao gồm: phần tường xây 0,2m x 24m bà E yêu cầu ông bà trả lại và phần diện tích đất ông bà yêu cầu bà E trả lại). Do đó, ông bà yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 4203013235 (viết tắt là Giấy chứng nhận số 4203013235) đứng tên ông Lê Ngọc C1 xác nhận trang bổ sung ngày 28/7/2005 chuyển nhượng cho bà E đối với diện tích đất 11,58m^2 thuộc một phần thửa 848, tờ bản đồ 09 tại thị trấn L, huyện Đ, để trả lại cho ông bà phần diện tích đất trên. Nguồn gốc diện tích đất trên thuộc thửa 848, tờ bản đồ 09 khi ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/2004 diện tích chỉ có 147,5m^2 nhưng sau khi ông C1 xin đăng ký, kê khai để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở ngày 08/7/2004 thì UBND huyện Đ lại cấp 159,08m^2 (tăng thêm 11,58m^2), UBND huyện Đ cấp luôn cho ông T phần tường xây trên móng đá chẻ và 20cm chiều rộng ông T chừa để bảo vệ tường nhà. Ông bà thống nhất với giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH T3.

Đối với yêu cầu phản tố của bà E về việc yêu cầu ông bà tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp là tường nhà trả lại không gian trên đất cho bà E kích thước dày 0,25m; cao khoảng 4m; dài 8,3m ông bà không đồng ý.

Đối với tường rào do ông T xây dựng trước khi ông bà và bà E mua đất. Ông T có nhận chuyển nhượng thêm của ông Lò Văn D thêm 2m (trước đó ông T đã sử dụng khoảng 4,5m chiều rộng); Tường rào này do ông T xây để phân định ranh giới đất.

Bà Nguyễn Thị E trình bày:

Năm 2005, bà nhận chuyển nhượng diện tích đất 159,08m^2 thuộc thửa 848 tờ bản đồ 09 thị trấn L, huyện Đ của ông C1 và xác nhận đăng ký biến động sang tên cho bà vào ngày 28/7/2005 (mặt tiền rộng 5,44m mặt trước; mặt sau là 5,12m). Sau đó bà có tiến hành xây dựng tường rào có kích thước 0,2m x 24m = 4,8m^2.

Bên cạnh nhà bà là nhà đất của ông P, bà C. Trước đây có bờ ta-luy để phân định (đất của bà phía dưới, đất ông P, bà C phía trên). Nguồn gốc đất ban đầu là của ông M, sau đó ông M chuyển nhượng cho ông P, bà C. Khi bà xây tường rào thì ông M chưa chuyển nhượng đất cho ông P, bà C. Năm 2013, ông P, bà C nhận chuyển nhượng lại đất của ông M, lợi dụng lúc bà đang chữa bệnh tại Thành phố Hồ Chí Minh, ông M nói với bà C, ông P tường do ông M xây dựng, dẫn đến việc ông P, bà C xây chồng lên bờ tường của bà.

Trước đây bà có khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng do hàng xóm láng giềng nên bà đã rút đơn khởi kiện.

Nay bà xác định phần tường xây móng đá chẻ 0,2m x 24m = 4,8m^2 là của bà nên bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố yêu cầu ông P, bà C trả lại cho bà phần tường rào 0,2m x 24m = 4,8m^2. Đối với kết quả đo đạc của Công ty TNHH A thì bà đã nhận và đồng ý. Bà xác định ông P, bà C lấn chiếm đất tường rào của bà tổng cộng là 7m^2 nên bà vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Đồng thời bà xác định tường bao quanh là của bà, bà xây dựng năm 2005 chứ không phải do ông T xây. Bà yêu cầu ông P, bà C tháo dỡ tường xây phía trên tường bao quanh kích thước dày 0,25m; cao khoảng 04m; dài 8,3m trả lại cho bà.

Bà đồng ý với Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH T3.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông P, bà C yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận số 4203013235 đứng tên ông C1 xác nhận trang bổ sung ngày 28/7/2005 chuyển nhượng cho bà E đối với diện tích đất 11,58m^2 thuộc một phần thửa 848 tờ bản đồ 09 tại thị trấn L, huyện Đ, để trả lại cho ông P, bà C phần diện tích đất trên bà không đồng ý, vì diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1 năm 2004, sau đó năm 2005 ông C1 chuyển nhượng cho bà đúng pháp luật. Năm 2014, ông P, bà C mới nhận chuyển nhượng đất bên cạnh đất bà và phát sinh tranh chấp là không có cơ sở.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp bà đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 - Chi nhánh L1 - Phòng G1 để vay vốn.

Ông Lê Văn T, bà Trần Thị Thu T1 trình bày:

Ngày 26/6/2014, ông bà có chuyển nhượng cho ông P, bà C diện tích đất 181m^2 thuộc thửa 1408, tờ bản đồ 60 (2007) tại thị trấn L, huyện Đ theo hợp đồng được Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C5) công chứng số 3097, quyển số 22 TP/CC-SCC-HĐGD. Mọi thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, ông bà đã giao tài sản cho ông P, bà C gồm: Toàn bộ diện tích đất trên, nhà hiện tại ông C, bà P đang sử dụng, tường ông P, bà C và bà E đang tranh chấp. Ông bà khẳng định phần tường xác định ranh giới của hai hộ đang sử dụng (đang tranh chấp) là do ông bà xây để phân định ranh giới đất của hai hộ và khẳng định phần tường này vợ chồng ông bà đã bàn giao cho ông P, bà C; còn đối với diện tích đất 20cm chiều rộng từ tường đang tranh chấp qua phần đất bà E mà ông P, bà C yêu cầu bà E trả lại là do phần đất trước đây nghiêng về giữa nhà ông bà và ông P1 (chủ đất cũ của bà E) thỏa thuận miệng chừa lại làm ranh giới. Nay các bên tranh chấp, ông bà không còn liên quan gì nên không có ý kiến, yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Phạm Thị Thu H đại diện cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 - Chi nhánh L1 - Phòng G1 trình bày: Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp bà E đang thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn. Các bên chỉ tranh chấp liên quan đến phần ranh giới đất nên Ngân hàng không

yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ vay vốn và thế chấp của bà E trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Phan Anh T2 đại diện cho UBND huyện Đ trình bày: Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận số 4203013235 cho ông C1 đối với thửa đất 848, tờ bản đồ 09, thị trấn L có diện tích 159,08m^2 đất ở đô thị (ODT). Qua rà soát hồ sơ cho thấy: Ngày 15/4/2004, ông C1 có đơn xin hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngày 29/5/2004, UBND thị trấn L có Biên bản xác minh về việc kê khai đăng ký cấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của ông C1. Ngày 17/6/2004, Phòng Nông nghiệp - Địa chính có biên bản xác định ranh giới, mốc, kích thước thửa đất của ông C1. Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 18/6/2004 của ông C1; Chi Cục thuế huyện Đ có Giấy xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Trình tự thủ tục cấp giấy được thực hiện đúng theo quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu đòi bồi thường đối với số tiền 80 triệu đồng, các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ các khoản 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 144, Điều 147, Điều 153, Điều 154, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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] Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm của ông Võ P, bà Trần Thị Kim C đối với số tiền 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ P, bà Trần Thị Kim C và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị E về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Xác định bờ tường xây hiện hữu trên phần diện tích 7,1m^2 tại vị trí số 4 theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 17/11/2021 của Công ty TNHH A là của ông Võ P, bà Trần Thị Kim C.

Công nhận phần diện tích đất 7,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 848 nay là thửa đất số 292 tờ bản đồ số 60 tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thể hiện tại vị trí số 4 của họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 17/11/2021 của Công ty TNHH A cho ông Võ P, bà Trần Thị Kim C được quyền quản lý, sử dụng (có họa đồ đo đạc kèm theo).

Buộc ông Võ P, bà Trần Thị Kim C có nghĩa vụ thanh toán số tiền 94.700.000 (chín mươi bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng là giá trị quyền sử dụng của diện tích đất 7,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 848 nay là thửa đất số 292 tờ bản đồ số 60 tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho bà Nguyễn Thị E.

Buộc bà Nguyễn Thị E có nghĩa vụ tháo dỡ một phần trụ cổng được xây dựng trên bờ tường được xác định của ông Võ P, bà Trần Thị Kim C.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại phần diện tích đất được công nhận 7,1m^2 theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 17/11/2021 của Công ty TNHH A kèm theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/4/2024, bà Nguyễn Thị E kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; yêu cầu xác định bức tường đá chẻ là của bà, không đồng ý nhượng lại 7,1m^2 đất tranh chấp cho ông P và bà C, không buộc bà phải chịu chi phí tố tụng.

Ngày 29/4/2024, ông Võ P và bà Trần Thị Kim C kháng cáo toàn bản án sơ thẩm.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Võ P, bà Trần Thị Kim C và bà Nguyễn Thị V là người đại diện hợp pháp của ông P, bà C không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; bà Nguyễn Thị E không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu phản tố; các ông bà P, C, V và E không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu; UBND xã Đ và Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 - Chi nhánh L1 - Phòng G1 vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Bà Nguyễn Thị V:

- Đất của ông P, bà C có nguồn gốc của ông Lê Văn C2 (cha của ông T) mua thêm 02m của ông Lò Quốc D1 (không có giấy tờ, nhưng ông D1 xác nhận việc mua bán này). Sau khi mua, ông C2 xây dựng móng bằng đá suốt chiều dài của mảnh đất và san lấp, ông M chính là người trực tiếp thực hiện việc xây dựng. Sau đó ông C2 cho ông T và ông T được cấp Giấy chứng nhận số BK 791496 với diện tích 181m^2. Khi được cấp giấy chứng nhận do ông T không để ý phần móng phía dưới nên chỉ được cấp với diện tích 181m^2. Năm 2014, ông T bán cho ông P, bà C và 02 ông bà này được cấp Giấy chứng nhận số BU 375588 diện tích 181m^2.

- Đối với đất của bà E: Có nguồn gốc do ông D1 bán cho ông P1, khi bán thì đã có sẵn móng, tường nhà của ông T; sau đó ông P1 bán cho ông C1; ông C1 bán cho 03 người khác nữa (nhưng không biết tên, địa chỉ) và cuối cùng 03 người này bán lại cho bà E. Tại đơn đăng ký của ông C1 chỉ ghi diện tích 147,5m^2 nhưng Nhà nước lại cấp 159m^2; đồng thời biên bản xác định ranh giới

có chữ ký ông D1, ông C2 nhưng 02 ông này xác định không phải chữ ký của họ. Trước đó, giữa ông C2 và ông P1 có thoả thuận miệng 20 phân là phần móng đá thuộc về ông C2 (cha ông T).

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà E; chấp nhận kháng cáo của ông P, bà C, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận 7,1m^2 và 7,9m^2 là của ông P, bà C và không buộc 02 ông bà này phải thanh toán cho bà E 94.700.000 đồng.

2. Ông Võ P, bà Trần Thị Kim C: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà V.

3. Ông Trần Minh V1: Giấy chứng nhận số 4203013235 cấp cho ông C1 159,08m^2 và ông C1 bán cho bà E cũng với diện tích này, việc nguyên đơn cho rằng bà E mua từ 03 người khác là không có căn cứ. Đất của ông C1 được cấp giấy chứng nhận vào năm 2004, khi chuyển nhượng cho bà E thì bà E được cấp giấy chứng nhận năm 2005 là trước thời điểm ông P được cấp giấy chứng nhận. Bản đồ hiện trạng thể hiện toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận cấp cho bà E. Phần tường và móng là do bà E xây dựng, khi xây dựng có nhờ ông C2 (cha ông T, ông M) coi thợ.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông P, bà C; chấp nhận kháng cáo của bà E, huỷ một phần bản án sơ thẩm. Cụ thể huỷ phần xác định tường, móng do ông P, bà C xây dựng; không giao 7,1m^2 đất cho ông P, bà C; không buộc bà E tháo dỡ công trình; không buộc ông P, bà C trả tiền cho bà E.

4. Bà Nguyễn Thị E: Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông V1.

5. Ông Lê Văn M: Xác định tường của nhà ông P, bà C được xây dựng trên móng có phần đất tranh chấp chứ không phải từ móng riêng.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông P, bà C và bà E làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo: Theo Bản đồ hiện trạng phục vụ cho việc giải quyết tranh chấp thì toàn bộ 2 phần đất tranh chấp đều thuộc giấy chứng nhận đã cấp cho bà E; diện tích đất bà E đang sử dụng ít hơn diện tích đất được cấp; diện tích đất ông P, bà C đang sử dụng nhiều hơn diện tích đất được cấp; bà E cho rằng phần móng có bức tường của nhà ông P, bà C do bà xây dựng là không có căn cứ. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P, bà C và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà E là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các ông P, bà C, bà E và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các ông bà Võ P, Trần Thị Kim C, Nguyễn Thị E làm trong hạn luật định. Ông P sinh năm 1963, bà E sinh năm 1956 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm; bà C đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của các ông bà P, C, Em đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông P, bà C khởi kiện yêu cầu bà E trả lại 7,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 848 nay là thửa đất số 292, tờ bản đồ số 60 tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, bồi thường 80 triệu đồng do làm hư hỏng nhà của ông bà và huỷ một phần Giấy chứng nhận số 4203013235, được cập nhật sang tên cho bà E ngày 28/7/2005; bà E phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà. Đây là vụ kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt". Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại các khoản 6, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông P, bà C và bà E nhận thấy:

[3.1] Về việc xác định đối tượng tranh chấp: Các đương sự xác định tranh chấp với nhau 02 phần đất, cụ thể:

- Phần thứ nhất có diện tích 7,1m^2 thuộc một phần thửa số 848 nay là thửa 292, tờ bản đồ số 60, thể hiện tại vị trí số 4, theo Hoạ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất lập ngày 29/11/2021 (sau đây viết tắt là Hoạ đồ ngày 29/11/2021);

- Phần thứ hai có diện tích 7,9m^2 thuộc một phần thửa 292, tờ bản đồ số 60, thể hiện tại vị trí C, theo Hoạ đồ ngày 29/11/2021.

[3.2] Đối với diện tích đất 7,1m^2:

So sánh diện tích đất giữa các Giấy chứng nhận số BK 791496 ngày 15/7/2014 của ông T, bà T1; Giấy chứng nhận số BU 375588 ngày 15/7/2014 của ông P, bà C; Giấy chứng nhận số Y 314739 ngày 08/01/2004 của ông C1; Giấy chứng nhận số 4203013235 ngày 08/7/2004 của ông C1, được cập nhật sang tên cho bà E ngày 20/7/2005 và Hoạ đồ ngày 29/11/2021, có căn cứ để xác định bà E đang sử dụng 149,8m^2 là ít hơn diện tích được cấp 9,28m^2 (159,08m^2 - 149,8m^2); ông P, bà C đang sử dụng 200,4m^2 là nhiều hơn diện tích được cấp 19,4m^2 (200,4m^2 - 181m^2).

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông C1 thì ban đầu ông C1 kê khai xin cấp giấy chứng nhận đối với 147,5m^2, nhưng khi cấp giấy chứng nhận cho ông C1, cơ quan chức năng đã lập Hồ sơ kỹ thuật thửa đất (bút lục số 314)

và Biên bản xác định ranh giới, mốc, kích thước thửa đất (bút lục số 313) thì việc cấp cho ông C1 159,08m^2 đất là có căn cứ. Mặt khác, giấy chứng nhận của ông C1 được cấp trước, giấy chứng nhận của ông T và sau này là ông P, bà C được cấp sau, nhưng cả ông T và vợ chồng ông P không khiếu nại.

Do đó, việc ông P và bà C cho rằng bà E lấn chiếm đất là không có căn cứ để chấp nhận.

Mặc dù các đương sự sử dụng đất không đúng với diện tích đất theo giấy chứng nhận được cấp nhưng ranh giới đất được các bên sử dụng ổn định từ trước đến nay. Nguyên đơn chỉ tranh chấp về hàng đá mà nguyên đơn cho rằng khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng, hàng đá đã có sẵn 7,1m^2 nên thuộc về quyền sử dụng của nguyên đơn. Ông T là người chuyển nhượng phần diện tích đất tại thửa 1408 cũng xác định hàng đá chẻ là do ông xây dựng. Còn bị đơn cho rằng phần móng do bị đơn xây dựng bằng gạch nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2024 có hình ảnh kèm theo ghi nhận việc đào phần móng tường đang tranh chấp để xác định phần móng được xây dựng bằng đá chẻ hay gạch thì hình ảnh ghi nhận được là đá chẻ chứ không phải gạch nên có căn cứ xác định phần móng và bức tường là của ông P, bà C.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận khi bà E xây dựng lại nhà đã tiến hành đục móng đá làm cho nứt tường nhà ông P, bà C và xây chồng lên phần móng đá đã có sẵn của nguyên đơn nên các bên mới phát sinh tranh chấp. Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất ông P nhận chuyển nhượng từ ông T là có phần chân móng đá trở sang thửa đất số 1408 và một phần bức tường mà bà E tô chồng lên phần móng đá chẻ do ông T xây, phần chân móng và tường xây hiện hữu này có diện tích 7,1m^2 tại vị trí số 4 theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 17/11/2021 của Công ty TNHH A nên có cơ sở xác định chân móng và bức tường là của nguyên đơn còn phần diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng có phần chân móng và bức tường xây 7,1m^2 thuộc một phần thửa 848 nay là thửa 292 của bị đơn, nghĩa là chân móng và bức tường của nguyên đơn nhưng được xây dựng trên phần diện tích đất mà bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do chân móng và bức tường xây kiên cố và gắn liền với nhà của nguyên đơn nên việc đập bỏ bức tường này làm ảnh hưởng đến tính năng sử dụng căn nhà của ông P, bà C. Do đó, bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn giá trị 7,1m^2 và buộc bị đơn tháo dỡ 01 phần trụ này để trả lại nguyên trạng phần chân móng cho nguyên đơn là có căn cứ.

[3.3] Đối với diện tích đất 7,9m^2: Xét lời trình bày của ông T xác định trước đây giữa ông T và chủ đất cũ của bà E là ông P1 thỏa thuận miệng chừa lại làm ranh giới. Do đây chỉ là thỏa thuận miệng giữa hai chủ đất cũ với nhau, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, phần diện tích đất này từ trước đến nay người trực tiếp quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của bà E nên việc ông P, bà C cho rằng phần diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[3.4] Do Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 - Chi nhánh L1 - Phòng G1 và bà E không tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp nên bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của ông P, bà C và bà E là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà. Tuy nhiên, nhận thấy bản án sơ thẩm không tuyên về trách nhiệm phải chịu lãi suất của ông P, bà C đối với số tiền phải thanh toán cho bà E là có thiếu sót nên cần bổ sung cho phù hợp.

[5] Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông P, bà E; bà C phải nộp 300.000 đồng.

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

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của các ông bà Võ P, Trần Thị Kim C và Nguyễn Thị E.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ vào các khoản 6, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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] Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Võ P, bà Trần Thị Kim C, về yêu cầu bà Nguyễn Thị E bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm với số tiền 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ P, bà Trần Thị Kim C và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị E.

[2.1] Xác định bờ tường xây hiện hữu trên phần diện tích 7,1m^2 tại vị trí số 4 theo Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 17/11/2021 của Công ty TNHH A là của ông Võ P, bà Trần Thị Kim C.

[2.2] Công nhận quyền sử dụng của ông Võ P và bà Trần Thị Kim C đối với 7,1m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 848 nay là thửa đất số 292, tờ bản đồ số 60 tại thị trấn L, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng (diện tích đất này

được thể hiện tại vị trí số 4 của Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH A lập ngày 17/11/2021).

[2.3] Buộc ông Võ P, bà Trần Thị Kim C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị E 94.700.000 (chín mươi bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng là giá trị quyền sử dụng của diện tích đất 7,1m^2 được nêu tại mục [2.2].

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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Buộc bà Nguyễn Thị E có nghĩa vụ tháo dỡ một phần trụ cổng được xây dựng trên bờ tường được xác định của ông Võ P, bà Trần Thị Kim C.

[2.5] Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại phần diện tích đất được công nhận tại phần quyết định của bản án này.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Miễn án phí phúc thẩm cho ông Võ P và bà Nguyễn Thị E.

Bà Trần Thị Kim C phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009126 ngày 18/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.

[5] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa