

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1524/2026/DS-PT

Ngày 11-8-2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất là ranh đất, yêu cầu chấm dứt
hành vi trái pháp luật, yêu cầu bồi
thường thiệt hại ngoài hợp đồng

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: Ông Huỳnh Văn Luật

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Bà Nguyễn Thị Huyền

- **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:** Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 8 năm 2026, 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
807/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2026, về việc: “Tranh chấp quyền sử
dụng đất là ranh đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, yêu cầu bồi
thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026
của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng
nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3264/2026/QĐ-PT
ngày 18 tháng 5 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 11145/2026/QĐ-PT
ngày 08 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Võ Thị Anh B, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A, đường C,
phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Hồ Quang P, sinh năm 1974; địa chỉ: A L, khu phố P, phường T,
Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền
ngày 20/5/2026); có mặt.

2. Ông Võ Anh M, sinh năm 1967, địa chỉ: Số F, đường L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2022); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Bồ Thị Kim S, sinh năm 1971; địa chỉ: Số A, đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1981; địa chỉ: số I H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

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

1. Bà Võ Thị Anh C, sinh năm 1978; địa chỉ: Số A, đường L, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Ông Trương Đồng T, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A, đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Võ Thị Anh B

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/12/2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Võ Thị Anh B trình bày:

Năm 2003, gia đình bà B và bác của bà B là ông Võ Văn G mua căn nhà của bà Nguyễn Thị B1, tọa lạc tại địa chỉ D, đường C, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hiện trạng hiện hữu lúc đó đã có cọc ranh đất, hàng rào và khoảng hở. Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán, gia đình bà B và bác của bà B là ông Võ Văn G tách thửa và xây dựng thành 02 căn nhà 1273 và 1275, đường C, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nhưng vẫn giữ lại hiện trạng cũ là hàng rào, khoảng hở và cột mốc ranh đất.

Nguyên thửa đất số 163, tờ bản đồ số 34, diện tích 122,6 m², tọa lạc tại địa chỉ A, đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là do ông Võ Văn G (bác của bà B) đứng tên sử dụng từ năm 2003 (trên đất là căn nhà cấp 4 - số nhà A, đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Năm 2009, ông Võ Văn G chuyển nhượng thửa đất và căn nhà cho bà Võ Thị Anh C (chị của bà B). Đến năm 2012, chị của bà B là bà Võ Thị Anh C chuyển nhượng thửa đất và căn nhà này cho bà B sử dụng đến nay. Bà Bồ Thị Kim S, là người đứng tên sử dụng đối với thửa đất kế cận nhà bà B (thửa đất số 178, tờ bản đồ 34 được thừa kế và tách ra từ thửa đất của bà Trần Thị D năm 2005). Tháng 6/2022, trong quá trình xây dựng nhà bà S đã lấn chiếm sang diện tích đất của bà B khoảng 10,35m². Thậm chí, bà S còn tự ý tháo dỡ cột mốc, hàng rào lấn khoảng hở, khoét sâu vào móng, đà kiềng dọc theo suốt chiều dài của nhà bà B. Sau đó bà S cho đổ đà kiềng mà không đóng cốt pha, cố tình đổ bê tông vào móng và đà kiềng nhà bà B tạo nên

đà chống đà. Trên không gian bà S lại cho xây tường chồng lên đầu tường nhà bà B tạo nên tường chống tường. Bà B đã cố gắng can ngăn nhưng gia đình bà S vẫn tiếp tục thực hiện hành vi lấn chiếm, đồng thời tỏ thái độ hung hăng với gia đình bà B. Trước đó, ngày 17/8/2022, bà B gửi đơn kiến nghị lên Ủy ban nhân dân (UBND) phường P đề nghị giải quyết vụ việc trên. Ngày 18/8/2022, tổ trật tự đô thị phường P có lập biên bản về hiện trạng lấn chiếm của bà S. Đồng thời, tổ trật tự đô thị cũng yêu cầu bà S dừng thi công tại phần diện tích đang tranh chấp trên đến khi được giải quyết. Thế nhưng bà Bò Thị Kim S vẫn ngang nhiên tiếp tục thi công mà phía UBND phường P vẫn không có biện pháp ngăn chặn gì đối với việc làm của bà S mặc dù bà B đã trình bày với chính quyền địa phương rất nhiều lần. Ngày 21/11/2022, bà B gửi đơn tranh chấp tại UBND phường P đề yêu cầu giải quyết tranh chấp ranh đất giữa hai bên. Ngày 01/12/2022 UBND phường P đã tiến hành hòa giải tranh chấp nhưng kết quả hòa giải không thành.

Bà B khởi kiện bà S để yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà Bò Thị Kim S phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm phần đất của bà B (bao gồm móng, đà kiềng, tường chồng tường), trả lại diện tích đất 10,35m² (dài 23m, rộng 0,45m) đúng theo hiện trạng ban đầu.

- Buộc bà Bò Thị Kim S phải làm lại tường rào và cột mốc như hiện trạng ban đầu.

** Đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/4/2025, nguyên đơn bà Võ Thị Anh B yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:*

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, bà B có đơn đề nghị giám định công trình, sau đó Tòa án nhân dân đã trưng cầu Công ty cổ phần K để tiến hành giám định công trình hai nhà 1279 (của bà S) và nhà 1275 (nhà bà B). Căn cứ vào kết quả hồ sơ giám định công trình số: 24091/DV32/SCQC ngày 06/9/2024 của Công ty cổ phần K kết luận phần móng nhà của bà S xây dựng xâm lấn và tác động lên móng nhà của bà B tại điểm cột, phần tường mái nhà. Mức độ xâm lấn gây nghiêng, lún nứt, hư hỏng, được kết luận đánh giá là nguy hiểm mức độ cao. Cụ thể:

** Giữa tường nhà 1279 (bà S) và phần tôn kẹp nhà 1275 (bà B) có sự chồng lấn khoảng 5,5cm."*

"dưới đà kiềng 02 nhà, đá dăm bê tông nhà 1279 tràn sang nhà 1275."

Tại vị trí trái cột trục 4/A (nhà A) có sự chồng lấn kết cấu đà kiềng dọc giữa hai nhà trong khoảng 1-4 cm."

Kết luận nguyên nhân gây hư hỏng công trình nhà 1275 chủ yếu là do tác động từ quá trình thi công xây mới công trình nhà số A."

"Qua kết quả cho thấy công trình có hiện tượng nghiêng lún, ... độ nghiêng lún ở ngưỡng bị đánh giá là nguy hiểm..."

Bà B khởi kiện bổ sung: Buộc bà Bò Thị Kim Sa bồi T1 cho bà B với các thiệt hại ngôi nhà của bà B số nhà 1275 bị hư hỏng, lún, nứt, nghiêng, ở ngưỡng

bị đánh giá là nguy hiểm do Công trình xây dựng nhà số A của bà S xâm lấn gây ra, với các hạng mục bồi thường để tháo dỡ và sửa chữa nêu trong hồ sơ kiểm định công trình, số tiền bồi thường yêu cầu theo giá thị trường.

2. Tại bản tự khai ngày 07/5/2024, bị đơn bà Bồ Thị Kim S trình bày:

Ngày 27/11/1997, bà Trần Thị D được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 11/ĐS QSDĐ/PT tại khu A, ấp P, xã P (cấp đổi GCNQSDĐ sổ trắng số 16/GCN-SB ngày 25/11/1989). Năm 2004, bà Trần Thị D lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bồ Thị Kim S, được lập tại UBND phường P ngày 26/10/2004 số 301/CN. Ngày 04/3/2005, bà Bồ Thị Kim S được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00492, tại thửa đất số: 178, tờ số: 34, diện tích: 94,5m², tại: phường P, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Vào năm 2022, vợ chồng bà S tiến hành xây dựng nhà cấp 3. Việc xây dựng có tiến hành xin giấy phép và được cấp giấy phép xây dựng ngày 25/4/2022, cụ thể:

Diện tích xây dựng tầng 01: 66,97m², tầng 2 (lửng): 56,11m², tầng 3: 71,59m².

+ Tổng diện tích sàn: 194,67m².

+ Chiều cao công trình: 11,7m; số tầng: 03.

+ Số tầng (ghi số tầng hầm và lửng): 03.

Theo hiện trạng đất của bà S hiện nay bị bà Võ Thị Anh B xây dựng lấn sang đất của bà S ở đoạn giữa thuộc phần chiều dài. Cho nên bức tường của nhà bà B xây giáp đất bà S bị cong hướng về ranh bên bà S. Còn bà S xây dựng theo đúng kích thước giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do phần giáp ranh với bà B bị bà B lấn qua nên khi xây dựng bà S phải lùi vào trong một phần để xây thẳng đất. Các mặt giáp ranh đất còn lại của bà S đều giáp tường xây của các hộ liên ranh. Các hộ này đều ở và sử dụng lâu đời không ai lấn ai hay tranh chấp. Diện tích của đất bà S hiện nay bị thiếu so với sổ đất được cấp. Do vậy bà S không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng vì bà S không có lỗi và không gây thiệt hại gì cho bà B.

** Văn bản trình bày ý kiến ngày 09/9/2025, bị đơn bà Bồ Thị Kim S trình bày:*

1. Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền của bà B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thửa đất số 163, tờ bản đồ số 34, GCNQSDĐ số BL 602702, sổ vào sổ CH02099 ngày 10/10/2012 do UBND thành phố T cấp cho bà Võ Thị Anh B, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đất có nguồn gốc từ bà Nguyễn Thị B1 được cấp GCNQSDĐ ngày 27/11/1997, diện tích 258,50m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương

Căn cứ vào sơ đồ khu đất theo kiểm tra đo đạc thực tế năm 2003 thì diện tích đất của bà B1 chỉ có 239,9m², giảm 18,6m² theo giấy chứng nhận đã được cấp. Sau đó, năm 2003, bà B1 chuyển nhượng cho bà Võ Thị Anh Phương diện tích 117,3m², chuyển nhượng cho hộ ông Võ Văn G diện tích còn lại 122,6m² và ông G được cấp GCNQSDĐ số ngày 05/10/2003 thuộc thửa đất số 131 (163), tờ bản đồ số 34, diện tích đất 122,6m². Ông G xây dựng nhà, sử dụng đến năm 2009. Kèm theo bản vẽ hiện trạng.

Năm 2009, ông G chuyển nhượng nhà và đất cho bà Võ Thị Anh C. Ngày 13/4/2009, bà Võ Thị Anh C được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ, số vào sổ H49835, diện tích 122,6m², tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 34.

Ngày 17/4/2012, bà Võ Thị Anh C lập Hợp đồng tặng cho bà Võ Thị Anh B. Ngày 10/10/2012, bà B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gắn liền với đất số vào sổ CH02099, diện tích 122,6m², tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 34, đồng thời thu hồi Giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà Võ Thị Anh C. Nhà đất hiện nay có địa chỉ: Số A, đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

Như vậy, nguyên đơn là người được sử dụng đất và nhà do chủ cũ là ông Võ Văn G xây dựng từ năm 2003, chuyển nhượng lại. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông G, bà C và bà B được xác định là phù hợp trình tự thủ tục tại thời điểm cấp. Không có tranh chấp.

2. Đối với quyền sử dụng đất của bà Bò Thị Kim S theo GCNQSDĐ số 178, tờ bản đồ số 34, số vào sổ cấp GCN H00492 do UBND thành phố T cấp, tọa lạc tại số A, khu phố C, đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

Theo hồ sơ lưu trữ: Ngày 27/11/1997, mẹ của bà S là bà Trần Thị D được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ số vào sổ: 11/ĐS QSDĐ/PT, tại khu A, ấp P, xã P (cấp đổi GCNQSDĐ số trắng số 16/GCN-SB ngày 25/11/1989).

Năm 2004, bà D lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bò Thị Kim S, tại UBND phường P ngày 26/10/2004 số 301/CN (theo biên bản kiểm tra địa chính về việc điều chỉnh theo hiện trạng sử dụng ngày 15/10/2004, diện tích thực tế tăng 33,8m²). Ranh giới giữa đất của bà D và bà B1 đã có bức tường xây dựng. Thể hiện trong sơ đồ khu đất theo kiểm tra đo đạc thực tế năm 2004 được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ), xác định do chủ khai phá và sử dụng tường rào ổn định (đính kèm hình ảnh đám cưới của vợ bà D năm 1995, đã có bức tường xây kiên cố, là ranh đất giữa nhà bà B1 và của bà D).

Ngày 04/3/2005, bà Bò Thị Kim S được UBND thành phố T, cấp GCNQSDĐ số vào sổ: H00492. Đồng thời thu hồi Giấy CNQSDĐ số 11/QSDĐ-PT ngày 27/11/1997 đã cấp cho bà Trần Thị D sau khi ký Hợp đồng tặng cho con.

Việc cấp GCNQSDĐ số H00492, ngày 04/3/2005 cho bà S là phù hợp trình tự thủ tục tại thời điểm cấp, không có tranh chấp.

Như vậy, đất của bà B1 và bà D đều có nguồn gốc do khai phá, sử dụng ổn định và được cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định. Bà B1 đo đạc, chuyển nhượng từ năm 2003, là trước thời điểm bà D đo đạc và tặng cho bà S vào năm 2004.

Diện tích được cơ quan thẩm quyền đo đạc và cấp theo hiện trạng cho các bên như sau.

+ Bà B: Tổng diện tích: $122,6\text{m}^2$. Chiều dài 01 cạnh là 21,30m, cạnh giáp ranh bà S dài 23,45m (gồm $4,9 + 3,65 + 14,90$).

+ Bà S: Tổng diện tích: $94,5\text{m}^2$. Chiều dài 01 cạnh 24,8m, cạnh giáp ranh bà B dài 24,2m.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà B:

Về phần diện tích đất tranh chấp: Bà B cho rằng, bà S đã lấn chiếm sang diện tích đất của bà B khoảng $10,35\text{m}^2$ (dài 23m x rộng 0,45m) và tự ý tháo dỡ cột mốc rào, lấn khoảng hở, khoét sâu vào móng, đà kiềng dọc theo suốt chiều dài của nhà của bà B, cho đổ đà kiềng mà không đóng cốt pha, cố tình đổ bê tông vào móng và đà kiềng nhà bà B tạo nên đà chống đà. Trên không gian, lại cho xây tường chông lên đầu tường nhà tạo nên tường chống tường là không có căn cứ, vì:

Căn cứ vào GCNQSDĐ đã được cấp cho nguyên đơn và bị đơn, so sánh với M2 trích đo địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (nay là Chi nhánh văn phòng Đ), ngày 12/11/2024.

+ Tổng diện tích nhà của bà B chỉ ranh là 125m^2 (ký hiệu A). Trong khi, theo GCNQSDĐ tổng diện tích của bà B là $122,6\text{m}^2$, dư $2,4\text{m}^2$; Tổng diện tích của bà S chỉ có $89,5\text{m}^2$ (ký hiệu B), nếu tính cả $2,7\text{m}^2$ (ranh tranh chấp do các bên chỉ) (ký hiệu C) thì tổng diện tích của bà S mới có $92,2\text{m}^2$, thiếu $2,3\text{m}^2$ so với diện tích được cấp theo GCNQSDĐ.

+ Tại vị trí tranh chấp, ký hiệu khu C, chiều rộng bà S theo chỉ ranh của bà S chỉ có 3,6m nhưng chiều rộng mà bà S được cấp phép xây dựng là 3,85m và thực tế bà S xây dựng là 3,6m.

Căn cứ theo GCNQSDĐ bà B được cấp thì chiều dài cạnh giáp ranh với bà S là 23,45m (gồm $4,9 + 3,65 + 14,90$). Trong khi theo Mảnh trích đo địa chính, chiều dài do bà B chỉ ranh đo vẽ là 22,77m, nếu cộng cả phần 0,4m phía sau bà B nói là không nằm trong GCNQSDĐ thì chiều dài mới 23,17m; trong khi đó, chiều dài bà S được cấp GCNQSDĐ là 24,2m, chiều dài bà S chỉ ranh là 23,59m nhưng diện tích vẫn thiếu so với GCNQSDĐ được cấp. Nên bà B cho rằng, diện tích $2,7\text{m}^2$, theo bản vẽ là $2,8\text{m}^2$ nằm phía sau (ngoài khu A) là không nằm trong GCNQSDĐ của bà B là không căn cứ. Đồng thời, việc bà B cố tình chỉ ranh sai sự thật và liên tục khiếu nại việc đo vẽ chỉ nhằm mục đích kéo dài vụ án, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà S. Vì tại Mảnh

trích đo tháng 7/2023, khi đo vẽ thực tế, tổng diện tích bà B đang sử dụng là 125,8m², thấy lớn hơn diện tích được công nhận nên bà B lại khiếu nại để đo vẽ lại năm 2024,

Như vậy, từ nguồn gốc đất, hiện trạng thực tế cũng như sơ đồ hiện trạng vị trí, mảnh trích đo địa chính... thể hiện:

+ Phần diện tích đất tranh chấp theo chỉ ranh của bà B là không có căn cứ, phần diện tích 2,7m² đất này thuộc quyền sử dụng đất của bà S.

+ Bà S không những không lấn chiếm đất của bà B mà 01 phần bức tường đã được xây dựng trước đó của bà B còn xây dựng lấn sang phần đất được cấp cho bà S nên phần diện tích nhà của bà B mới lớn hơn phần đất được công nhận trong GCNQSDĐ 2,4m². Bà S không tranh chấp là đã có lợi cho bà B. Thế nhưng bà B lại kiện ngược, dẫn đến việc xây dựng nhà của bà S bị tạm dừng thi công đến nay đã hơn 3 năm, ảnh hưởng đến chất lượng công trình và các thiệt hại khác phát sinh là rất lớn. Liên quan đến việc công trình bị tạm ngưng thi công, tạm tính đến thời điểm hiện nay, tổng giá trị thiệt hại là: 147.279.000 đồng, cộng 10% thuế giá trị gia tăng là 162.006.900 đồng (Đính kèm bảng tính). Sau này có kết quả thiệt hại do công trình bị xuống cấp, bà S sẽ tổng hợp và khởi kiện thành một vụ án khác.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc xây dựng ảnh hưởng đến công trình:

Bà B và bà S đều xác nhận, nhà của bà B được chủ cũ là ông Võ Văn G xây dựng từ năm 2003, tường gạch, không tô trát tường bên ngoài. Đến khi bà S xây dựng, nhà của bà B đã xây dựng được 20 năm. Hơn nữa, việc xây dựng của bà S là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định. Trong quá trình xây dựng, Công ty K thi công khảo sát và xây dựng móng bằng phương pháp đóng cọc nhồi và các phương án tốt nhất để không ảnh hưởng đến các công trình lân cận.

Do đó, bà B đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả theo Hồ sơ kiểm định công trình do Công ty Cổ phần K cung cấp là không khách quan, không đúng. Nên việc bà B căn cứ vào hồ sơ kiểm định này để yêu cầu Tòa án buộc bà S phải khắc phục hậu quả là không chính xác. Vì các lý do sau:

1/ Nhà của bà B xây dựng từ năm 2003 nhưng lại xác định hoàn thiện công trình tại thời điểm khảo sát. Do nhà của bà B xây dựng từ năm 2003, không tô trát tường ngoài, mưa thấm lâu năm, thấm tường là lẽ tự nhiên, không phải do nhà bà S xây dựng mới bị thấm.

2/ Không xác định được thời điểm xuất hiện các hư hỏng, không phân định rõ hiện tượng nghiêng, lún và các hư hỏng cũ. Trong khi, tại hồ sơ kèm hình ảnh thể hiện đã có vết tô trát hàn nứt cũ.

3/ Chưa xác định phần diện tích khe hở giữa 2 nhà là của bên nào? Nên không thể kết luận là bà S đổ bê tông trần qua đà bê tông cốt thép và xây chõng lên nhà bà B.

4/ Về đoạn tường xây cong bằng gạch thẻ 2 lỗ, do nhà bà B xây đổ nghiêng về nhà bà S, nhưng khi xây, nhà bà S đã tự chịu thu hẹp tường về phía đất của mình $\frac{1}{2}$ cục gạch, tương đương 5cm. Đó là lý do vì sao, tại Giấy phép xây dựng, chiều ngang đoạn này được cấp phép là 3,85m nhưng thực tế bà S chỉ xây chưa được 3,6m. Do đó bà B mới là bên chông lún trên nền đất của bà S

5/ Việc bà S đổ bê tông là để giữ móng cho nhà bà B đề phòng khi nhà bà S thi công thì nhà bà B do đã xây dựng trước đó nên có thể sẽ dễ bị nghiêng, đổ qua nhà bà S.

6/ Về việc nghiêng lún: Ngay cả tại vị trí (ký hiệu 29 đến 34), nhà bà S không xây dựng thì nhà của bà B vẫn đã nghiêng, lún.

7/ Theo kết quả đo nghiêng lún tổng thể nhà bà S nghiêng về phía bên phải thì tại sao có thể gây lún về phía nhà bên trái của bà B.

Do vậy, phần diện tích tranh chấp 2,7m² theo chỉ ranh của bà B là hoàn toàn thuộc quyền sử dụng đất của bà S nên yêu cầu của bà B buộc bà S phải bồi thường, làm mới phần nhà của bà B là không phù hợp.

Từ các căn cứ nêu trên, bà S đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

** Tại Đơn phản tố ngày 15/02/2013, bị đơn bà Bỏ Thị Kim S trình bày:*

Theo đơn khởi kiện của bà B thì bà B cho rằng bà S lấn đất của phía bà B 10,35m² đất. Do bên bà S là bên đất ở ổn định từ trước đến nay, đất có nguồn gốc cha mẹ tặng cho bà S. Trước khi bà S xây dựng có xin phép xây dựng được cơ quan cấp có thẩm quyền chấp thuận. Do đó bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B nên có yêu cầu phản tố đối với bà B cụ thể là bà B lấn đất của bà S 10m² thuộc một phần thửa đất 178, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: AB 021996, số vào sổ: H00492 do UBND thị xã (nay là) thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/3/2005

Bà S có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết như sau: Buộc nguyên đơn - bà Võ Thị Anh B trả lại diện tích lấn chiếm khoảng 10m² cho bà S và tháo dỡ toàn bộ công trình vật kiến trúc gắn liền với đất lấn chiếm.

+ Những căn cứ để bà S yêu cầu phản tố:

Theo Mảnh trích đo nêu trên thì đất của bà B (dù bà B chỉ không đúng ranh chiều dài) cũng đã lớn hơn phần diện tích đất được công nhận trong GCNQSDĐ là 2,4m². Trong khi, phần diện tích đất của bà S so với phần đất được công nhận (tính cả diện tích 2,7m² tranh chấp) thì vẫn bị thiếu 2,3m². Bà không kiện bà B là đã có lợi cho bà B nhưng bà B lại kiện ngược lại bà S. Đồng thời, Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, tạm ngưng thi công dẫn đến nhà xuống cấp và bà S bị thiệt hại phát sinh vô cùng lớn. Do vậy, bà S đã làm đơn phản tố yêu cầu:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

- Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai số 23) ngày 12/11/2024, đề nghị Tòa án xác định phần diện tích 2,7m² tranh chấp là đất của bà S.

- Buộc bà B phải trả lại cho bà S phần diện tích đất lấn chiếm 2,7m². Trường hợp bà B muốn được tiếp tục sử dụng theo hiện trạng thì phải thanh toán cho bà S số tiền đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 21/3/2025 là 85.000.000 đồng/m². Tương đương số tiền 204.000.000 đồng.

- Hủy quyết định áp Quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, ngày 12/12/2022, của TAND thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là TAND khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” đối với quyền sử dụng đất có diện tích 94,5m² thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại: Số A, đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương), theo GCNQSDĐ H00492 do UBND thành phố T cấp ngày 04/3/2005 cho bà Bồ Thị Kim S để bà S tiếp tục xây dựng.

- Về thiệt hại phát sinh do bị tạm dừng thi công do bà B yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tạm tính đến thời điểm hiện nay, tổng giá trị thiệt hại là: 147.279.000 đồng, cộng 10% thuế giá trị gia tăng là 162.006.900 đồng, đính kèm bảng tính.

Về chất lượng công trình bị ảnh hưởng. Đến nay đã hơn 3 năm, công trình bị ngưng thi công. Mưa nắng đã ảnh hưởng rất lớn đến chất lượng công trình và nhiều thiệt hại khác phát sinh. Sau này có kết quả giám định thiệt hại do công trình bị xuống cấp, bà S sẽ tổng hợp và khởi kiện thành một vụ án khác.

** Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ranh đất giữa hai bên được xác định bằng tường gạch lò chén cao khoảng 2m, chiều dài bằng với chiều dài ranh đất của 02 bên. Tường gạch có sẵn từ khi ông M mua đất của ông G nên không rõ do ai xây dựng. Khi bị đơn xây dựng đã tiến hành phá bỏ tường ranh và đào khoét sâu dưới lòng đất vào phần đất của nguyên đơn gây hư hỏng nhà của nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại là 86.976.000 đồng. Ông T (chồng bà S) cũng xác nhận có bức tường gạch lò chén phân ranh giữa 02 phần đất. Do phần tường này mẹ bà S xây dựng trên phần đất của mình nên khi bị đơn xây nhà đã phá bỏ bức tường này. Trong quá trình bị đơn đào móng thì phần đất bà B bị lở nên gia đình bà B yêu cầu bị đơn trám lại giúp. Bị đơn đã dùng vật liệu như mút xốp và đá mi trám chỗ lở giúp cho nguyên đơn nhưng rồi nguyên đơn lại lấy sự việc này cho rằng bị đơn đào khoét đất dưới dầm nhà của nguyên đơn để khởi kiện là không hợp tình, hợp lý. Qua xem xét bản đối chiếu bản vẽ và sơ đồ chính quy nên người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố chỉ buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn phần lấn chiếm đất với diện tích là 1,33m².

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tranh luận như sau:*

1/ Giấy CNQSDĐ của bà Bồ Thị Kim S được cấp năm 2005 (cấp sau đất ông G năm 2003) nhưng không được ký liên ranh tứ cận là ông Võ Văn G mà là bà Nguyễn Thị B1 đã bán đất và dọn đi từ trước. Điều này là vô lý.

Năm 2005 bà S làm sổ đất, đo vẽ khi ký tứ cận liên ranh, đã đưa cho bà B1 ký tứ cận liên ranh là sai, vô lý. Bởi vì, trước đó bà B1 đã chuyển nhượng đất và bán nhà cho ông G từ năm 2003, đã dọn nhà đi nơi khác ở và không còn quyền ký. Từ năm 2003, thửa đất không còn do bà B1 đứng tên, mà do ông G đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người ký liên ranh đúng phải là ông G. Việc ký sai này cũng là nguyên nhân làm sai lệch ranh khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S. Thứ hai, theo như bên nguyên đơn được biết, bà B1 là người không biết chữ, trong hồ sơ trích lục nguồn gốc đất của bà B, bà B1 chỉ lấn tay, đánh dấu thập. Trong hồ sơ nguồn gốc đất bà S, bà B1 lại ký liên ranh, ghi họ tên là không đúng, giả mạo.

- Theo hồ sơ trích lục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của bà S, Sơ đồ khu đất theo kiểm tra đo đạc thực tế ngày 15/10/2004, tại bút lục số 215 hồ sơ vụ án mà ông T3 sao chụp được, có ghi đất bên bị đơn bà S tăng 33,8m² so với giấy chứng nhận, so với hồ sơ cấp trước.

Thứ nhất thể hiện: Việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận này không đúng từ khâu ký liên ranh, đo đạc, đất thực tế của bên bị đơn số liệu chênh lệch.

Thứ hai: Đất bà S có thể lấn sang các đất liên ranh kế cạnh nên tăng diện tích và không đưa ông G ký liên ranh mà lại có chữ ký của bà B1. Trong khi bà B1 không biết chữ, đã giả mạo chữ ký bà B1.

Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử làm rõ vấn đề này và đề nghị tuyên hủy GCNQSDĐ cấp cho bà S, để bà S làm lại GCNQSDĐ đúng với thực tế sử dụng.

2/ Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 34, nhà số A của bà B có diện tích là: 122,6m², kết quả đo đạc thực tế là 119,5m², phần chồng lấn là 2,7m², phải thuộc nhà bà B. Còn phần 2,8m² phía sau không nằm trong sổ, không thuộc đất của bà B, nên không cộng vào diện tích đất của bà B được. Như vậy, diện tích đất, nhà bà B là: 119,5+2,7=122,2m². Vẫn còn thiếu 0,4m² so với GCNQSDĐ.

3/ Giấy CNQSDĐ đối với nhà số A của bà S cấp năm 2005 có diện tích là 94,5m², qua đo đạc thực tế còn 89,5m², thiếu 5m² là không đúng với diện tích đất tranh chấp.

4/ Kết quả thẩm định của Công ty K do Tòa án chỉ định là: nhà bà S (thửa đất 1279) lấn phần móng, gây lún kết cấu đà kiềng từ 1-4cm đối với nhà bà B (thửa đất 1275), trên mái nhà bà S xây dựng trên nhà bà B lún 5,5cm. Theo hồ sơ kết quả kiểm định công trình, tại các trang 7, 10 và trang 11, cho thấy, phần móng nhà của bà S xây dựng xâm lấn và tác động lên móng nhà của bà B tại điểm cột, phần tường mái nhà. Mức độ xâm lấn gây nghiêng, lún nứt, hư hỏng,

được kết luận đánh giá là nguy hiểm mức độ cao. Đơn vị kiểm định đã có phương án khắc phục, tháo dỡ công trình nhà bà S, cụ thể:

“Giữa tường nhà 1279 (S) và phần tôn kẹp nhà 1275 (B) có sự chồng lán khoảng 5,5 cm”.

“dưới đà kiềng 02 nhà, đá dăm bê tông nhà 1279 tràn sang nhà 1275”.

“Tại vị trí trái cột trục 4/A (nhà A) có sự chồng lán kết cấu đà kiềng dọc giữa hai nhà trong khoảng 1-4cm”.

“kết luận nguyên nhân gây hư hỏng công trình nhà 1275 chủ yếu là do tác động từ quá trình thi công xây mới công trình nhà số A.”

“Qua kết quả cho thấy công trình có hiện tượng nghiêng lún, ...độ nghiêng lún ở ngưỡng bị đánh giá là nguy hiểm...”.

5/ Theo như hiện trạng phân đất tranh chấp, đất nguyên đơn, đất bị đơn trước khi xây dựng và sau khi bên gia đình bà S xây dựng. Tại hồ sơ, chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp cho tòa các video, hình ảnh và tài liệu chứng cứ mà Tòa án đã thu thập được. Cho thấy giữa hai thửa đất bên nguyên đơn và bị đơn có 01 khoảng hở, cột mốc ranh giới đất. Nhưng khi gia đình bên bị đơn bà S xây dựng, trong quá trình xây dựng nhà bà S đã lấn chiếm sang diện tích đất của bà B (thửa đất số 163, tờ bản đồ 34) khoảng 10,35 m² (dài 23m x rộng 0,45m). Thậm chí, gia đình bà S còn tự ý tháo dỡ cột mốc, hàng rào, lấn khoảng hở, khoét sâu vào móng, đà kiềng dọc theo suốt chiều dài của nhà của bà B. Sau đó bà S cho đổ đà kiềng mà không đóng cốt pha, cố tình đổ bê tông vào móng và đà kiềng nhà bà B tạo nên “ĐÀ CHỒNG ĐÀ”, trên không gian bà S lại cho xây tường chồng lên đầu tường nhà bà B tạo nên “TƯỜNG CHỒNG TƯỜNG”. Toàn bộ việc này được gia đình bà B chụp ảnh, quay video lại đã nộp cho các cơ quan chức năng và cho Tòa án. Vụ việc này đã được Cơ quan chức năng tại địa phương là UBND phường P cử cán bộ đến lập biên bản. Như vậy, tài liệu chứng cứ này cho thấy rõ hành vi lấn chiếm của gia đình bà S đối với bà B được bà B ghi chép, quay phim, chụp ảnh lại và báo với Cơ quan có thẩm quyền lập biên bản.

Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất của hai bên nguyên đơn, bị đơn, trước khi bị đơn xây dựng như nêu trên và hồ sơ kết quả kiểm định công trình xây dựng của Công ty Cổ phần K, hồ sơ trích lục nguồn gốc đất của các bên, nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bên bị đơn.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày tranh luận như sau:*

Thứ nhất: Đối với phần đất có diện tích 122,6 m², thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 34, GCNQSDĐ số BL 602702, số vào sổ CH02099 ngày 10/10/2012 do UBND thành phố T cấp cho bà Võ Thị Anh B, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đất có nguồn gốc từ bà Nguyễn Thị B1 được cấp GCNQSDĐ năm 27/11/1997, diện tích 258,50m², theo kiểm tra đo đạc thực tế năm 2003 thì diện

tích đất của bà B1 chỉ có 239,9m², giảm 18,6m² theo giấy chứng nhận đã được cấp tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Kèm theo bản vẽ hiện trạng. Sau đó, năm 2003, bà B1 chuyển nhượng cho bà Võ Thị Anh Phương diện T2 117,3m², chuyển nhượng cho hộ ông Võ Văn G diện tích còn lại 122,6m² và ông G được cấp GCNQSDĐ số ngày 05/10/2003 thuộc thửa đất số 131 (163), tờ bản đồ số 34. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông G xây dựng nhà và sử dụng đến năm 2009. Năm 2009, ông G chuyển nhượng nhà và đất cho bà Võ Thị Anh C. Ngày 13/4/2009, bà Võ Thị Anh C được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ, số vào sổ H49835, diện tích 122,6m², tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 34. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông G, bà C được xác định là phù hợp trình tự thủ tục tại thời điểm cấp. Ngày 17/4/2012, bà Võ Thị Anh C tặng cho bà Võ Thị Anh B. Nhà đất hiện nay có địa chỉ: Số A, đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Như vậy, nguyên đơn là người sử dụng đất và nhà do chủ cũ là ông Võ Văn G xây dựng từ năm 2003 chuyển nhượng lại. Đối với quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ có diện tích 94,5m², thuộc thửa số 178, tờ bản đồ số 34, số vào sổ cấp GCN H00492 do UBND thành phố T cấp cho bà Bò Thị Kim S, tọa lạc tại: Số A, đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Ngày 27/11/1997, bà Trần Thị D được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ số vào sổ: 11/ĐS QSDĐ/PT, tại khu A, ấp P, xã P (cấp đổi GCNQSDĐ số trắng số 16/GCN-SB ngày 25/11/1989). Năm 2004, bà Trần Thị D lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bò Thị Kim S, được lập tại UBND phường P ngày 26/10/2004 số 301/CN (theo biên bản kiểm tra địa chính về việc điều chỉnh theo hiện trạng sử dụng ngày 15/10/2004, diện tích thực tế tăng 33,8m²). Ngày 04/3/2005, bà Bò Thị Kim S được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số vào sổ: H00492. Đồng thời thu hồi GCNQSDĐ số 11/QSDĐ-PT ngày 27/11/1997 đã cấp cho bà Trần Thị D sau khi ký Hợp đồng tặng cho con. Việc cấp GCNQSDĐ số H00492, ngày 04/3/2005 cho bà Bò Thị Kim S, phù hợp trình tự thủ tục tại thời điểm cấp. Như vậy, đất của bà B1 và bà D đều do khai phá, được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Bà B1 đo đạc, chuyển nhượng từ năm 2003. Năm 2004 bà D mới tiến hành thủ tục sau. Diện tích được đo đạc cấp theo hiện trạng cho cả nguyên đơn và bị đơn. Sở dĩ có sự thay đổi diện tích so với diện tích ban đầu mà bà D và bà B1 được cấp là do:

+ Đối với đất của bà B1, giảm 18,5m² là do hình thể khu đất phía Bắc thay đổi, trừ hành lang đường bộ theo quy định; khảo sát và cấp GCNQSDĐ theo hiện trạng và cấp giấy chứng nhận theo bản đồ hành chính chính quy.

+ Đối với đất của bà D, tăng 33,8m² là do trước đây đo đạc đại trà, thiếu chính xác, phần do sử dụng cạnh hướng Bắc trước kia là những bụi tre gai. Hiện nay sử dụng tường rào ổn định.

Căn cứ theo hồ sơ lưu trữ. Ranh giới giữa đất của bà D và bà B1 đã có bức tường. Thể hiện trong sơ đồ khu đất theo kiểm tra đo đạc thực tế năm 2004 được lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ), xác định do chủ khai phá và sử dụng

tường rào ổn định. Do Chi nhánh văn phòng Đ cung cấp theo yêu cầu của Tòa án. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn, người liên quan xác nhận bức tường do bà D xây dựng trên phần đất của bà để bảo vệ đất và cung cấp hình ảnh đám cưới bị đơn năm 1995 (đã có bức tường).

Căn cứ vào hồ sơ vụ án do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai số 23 và UBND thành phố T cung cấp thì việc cấp GCNQSDĐ của các bên đương sự là đúng trình tự thủ tục Luật định. Ranh giới giữa hai bên đã được chủ cũ là bà D, mẹ của bị đơn xây dựng bức tường ngăn bảo vệ đất. Do đó, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại từ bà B1, ông G xây dựng mới chừa lại bức tường. Nay bị đơn xây, đập phá phần bức tường cũ để xây dựng hoàn toàn không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Nguyên đơn cũng không có quyền yêu cầu tòa án xem xét lại việc cấp đất cho bà B1 và bà D, vì sao có việc tăng thêm diện tích và giảm diện tích. Vì nếu có thắc mắc, khiếu nại thì người yêu cầu là bà B1 chứ không phải nguyên đơn, là người nhận chuyển nhượng nguyên thừa và sử dụng theo hiện trạng trước đây.

Căn cứ Mệnh trích đo địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ), ngày 12/11/2024, đã được phóng to. Trong đó thể hiện:

Tổng diện tích nhà của bà B chỉ ranh là 125m^2 (ký hiệu A). Trong khi, theo GCNQSDĐ thì tổng diện tích của bà B là $122,6\text{m}^2$, dư $2,4\text{m}^2$;

Tổng diện tích của bà S chỉ có $89,5\text{m}^2$ (ký hiệu B), nếu tính cả $2,7\text{m}^2$ (ranh tranh chấp do các bên chỉ) (ký hiệu C) thì tổng diện tích của bà S mới có $92,2\text{m}^2$, thiếu $2,3\text{m}^2$ so với diện tích được cấp theo GCNQSDĐ.

Tại vị trí tranh chấp, ký hiệu khu C, chiều rộng đất của bà S theo chỉ ranh của bà B chỉ có 3,6m nhưng chiều rộng mà bà S được cấp phép xây dựng là 3,85m và thực tế bà S chỉ xây dựng được 3,6m.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy, do bà B không phải là người xây dựng nhà trên thực tế, bà B chỉ là người sử dụng nhà do nhận chuyển nhượng từ ông G xây dựng từ năm 2003 nên việc bà B khai có làm ranh đất có khe hở với tổng diện tích $10,43\text{m}^2$ và cho rằng bị đơn đã xây lấn chiếm là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Thứ hai: Bà B cho rằng do bà S tự ý tháo dỡ cột mốc, hàng rào, lấn khoảng hở, khoét sâu vào móng, đà kiềng, tường chông tường nên phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm, trả lại diện tích đất $10,35\text{m}^2$ (dài 23m x rộng 0,45m). Buộc bị đơn phải làm lại tường rào và cột mốc như hiện trạng ban đầu.

Yêu cầu này của nguyên đơn là không có căn cứ. Vì, tại phiên tòa cũng như trong các buổi làm việc. Ông T, chồng của bà S trình bày trước khi cấp đổi GCNQSDĐ cho bà B1 và bà D năm 1997 thì trước đó, bà D đã xây dựng bức tường trên phần đất của mình để bảo vệ khu đất và ông T có cung cấp hình cưới của ông bà năm 1995 (đã có bức tường).

Ông G là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà B1, sau đó xây dựng nhà năm 2003, cũng đã căn cứ vào hiện trạng thực tế để xây dựng. Đối với nhà phố, diện tích chiều ngang không lớn, không có lý do gì ông G xây dựng nhà lại chừa lại khe hở. Tất cả lời khai của nguyên đơn làm căn cứ khởi kiện chỉ là do nguyên đơn tưởng tượng để làm khó bị đơn. Vì nguyên đơn không tham gia quá trình xây dựng. Mà ông G xây và sử dụng đến năm 2009 mới chuyển nhượng lại. Trong quá trình ông G xây dựng cũng như suốt thời gian sử dụng, không xảy ra tranh chấp với bị đơn.

Trong quá trình xây dựng nhà, phần móng của nguyên đơn không còn sự kết nối. Nhận thấy phần móng yếu, sợ thi công sẽ nguy hiểm nên khi nguyên đơn đề nghị, bị đơn đồng ý trám xi măng cho chắc phần móng chân tường cho nhà nguyên đơn, sau đó mới cho thi công phần móng nhà mình cho chắc chắn. Việc này nguyên đơn có chụp hình và quay lại trước và trong khi làm (gửi kèm hình ảnh). Vì nhà của bị đơn làm móng theo kiểu đóng cọc nhồi nên không thể có việc đổ móng chồng lên móng của nguyên đơn như nguyên đơn khai. Tại 2 vị trí đục tường khảo sát, thể hiện trong Hồ sơ kiểm định công trình có việc đà chồng đà, khoét đà, kiềng như nguyên đơn khai. Như đã phân tích ở trên, việc bị đơn xây dựng năm (2022), là sau khi nhà của bị đơn đã được xây và sử dụng gần 20 năm. Bị đơn xây theo đúng Giấy phép xây dựng trên cơ sở quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận, có ranh đất rõ ràng và được UBND phường P kiểm tra xác nhận bị đơn xây dựng đúng giấy phép. (Biên bản kiểm tra công trình ngày 10/11/2022). Theo giấy phép xây dựng, chiều rộng bị đơn được cấp phép xây dựng là 3,85m và 3,7m. Nhưng, tại vị trí tranh chấp, ký hiệu khu C, chiều rộng của bị đơn theo chỉ ranh của nguyên đơn chỉ có 3,6m bằng với chiều rộng trong Hồ sơ kiểm định công trình. Nguyên nhân bị đơn chỉ xây dựng 3,6m là do phía nguyên đơn xây dựng nhà bị nghiêng sang phần đất của bị đơn. Tại phần đất tranh chấp, nhà của nguyên đơn xây đổ về bên nhà của bị đơn nên bị đơn phải thu hẹp tường về phía nhà bị đơn xây gạch 10cm chỉ còn lại $\frac{1}{2}$ cục gạch là 5cm. Tại phiên tòa, khi được HĐXX hỏi, đại diện nguyên đơn trả lời là “không xác định được bức tường hiện hữu là tường chung hay tường riêng. Chỉ nghe ông G nói là do chủ cũ (nghĩa là không phải ông G) xây và ông G xây dựng theo đúng hiện trạng”. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng, bị đơn khoét móng để xây đà chồng đà, tường chồng tường và buộc bị đơn khôi phục lại hiện trạng ban đầu là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Thứ ba: Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc xây dựng ảnh hưởng đến công trình.

Nguyên đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa. Nguyên đơn cho rằng do có sự chồng lấn kết cấu đà kiềng dọc giữa hai nhà, nguyên nhân gây hư hỏng công trình nhà của nguyên đơn chủ yếu là do tác động từ quá trình thi công xây mới công trình nhà của bị đơn nên đề nghị Tòa án giải quyết, buộc bị đơn bồi thường các thiệt hại do bị hư hỏng, lún, nứt, nghiêng, ở ngưỡng bị đánh giá là nguy hiểm, với các hạng mục bồi thường để tháo dỡ và sửa chữa nêu trong hồ sơ

kiểm định công trình, số tiền bồi thường yêu cầu theo giá thị trường ...nhưng không nêu cụ thể số tiền yêu cầu là bao nhiêu. Nguyên đơn đề nghị Tòa án căn cứ vào Hồ sơ kiểm định công trình do Công ty Cổ phần K đề yêu cầu bị đơn phải khắc phục hậu quả là chưa chính xác. Vì các lý do sau: Theo nguyên đơn trình bày và bị đơn xác nhận thì nhà của nguyên đơn được chủ cũ là ông Võ Văn G xây dựng từ năm 2003, tường gạch, không tô trát tường bên ngoài. Tại phiên tòa, khi Hội đồng xét xử hỏi đại diện nguyên đơn thừa nhận: Khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông G năm 2009, nguyên đơn đã phải sửa chữa bức tường do bị mục, thấm. Đồng thời có xây dựng công trình nhà vệ sinh phía sau. Đến khi bị đơn xây dựng, nhà của nguyên đơn đã xây dựng được 20 năm. Nên các vết nứt, nghiêng được thể hiện trong hồ sơ kiểm định không phải chỉ do tác động từ việc xây dựng nhà của bị đơn. Cụ thể: Do nhà của nguyên đơn xây dựng từ năm 2003, không tô trát tường ngoài, mưa thấm lâu năm, thấm tường là lẽ tự nhiên, không phải do nhà bị đơn xây dựng mới bị thấm. Không xác định được thời điểm xuất hiện các hư hỏng, không phân định rõ hiện tượng nghiêng, lún và các hư hỏng cũ. Trong khi, tại hồ sơ kèm hình ảnh thể hiện đã có vết nứt kéo dài, thấm ố, có dấu vết tô trám, hàn nứt cũ. Về đoạn tường xây bằng gạch thẻ 2 lỗ, do nhà nguyên đơn xây đồ nghiêng về nhà bị đơn, nhưng khi xây, nhà bị đơn tự chịu thu hẹp tường về phía đất của mình $\frac{1}{2}$ cục gạch, tương đương 5cm. Đó là lý do vì sao, tại Giấy phép xây dựng, chiều ngang đoạn này được cấp phép là 3,85m nhưng thực tế bị đơn chỉ xây được 3,6m. Việc bị đơn đổ bê tông là để giữ móng cho nhà nguyên đơn để đảm bảo an toàn khi thi công, do nhà nguyên đơn đã cũ, xuống cấp do đã xây dựng trước đó 20 năm, dễ bị nghiêng, đổ qua nhà bị đơn. Về việc nghiêng lún: ngay cả tại vị trí (ký hiệu 29 đến 34), nhà bị đơn không xây dựng thì nhà của nguyên đơn vẫn có dấu hiệu nghiêng, lún. Theo kết quả đo nghiêng lún tổng thể nhà bị đơn nghiêng về phía bên phải thì tại sao có thể gây lún về phía nhà bên trái. Phần móng nhà bị đơn được ép cọc nhồi, nằm trong phần đất của bị đơn; khi đổ móng và xây dựng đã có chèn mút sộp nằm trên phần đất nhà bị đơn. Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu bồi thường, làm mới của nguyên đơn đối với bị đơn là không phù hợp. Do vậy, bị đơn là bà Bò Thị Kim S không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đánh giá khách quan, toàn diện các chứng cứ để giải quyết, có quyết định thấu tình, đạt lý. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Phần đất bị lấn chiếm, tại đơn phản tố trước đây, bị đơn yêu cầu Tòa án buộc bà B phải đập bỏ bức tường, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm khoảng 10m² cho bị đơn. Tổng giá trị tạm tính là 80.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay, căn cứ vào Bản đồ hiện trạng đo vẽ ngày 12/11/2024, bị đơn thay đổi yêu cầu, đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn phải giao trả lại phần đất lấn chiếm của bị đơn là 1,33m². Đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn phải tháo dỡ công trình trả lại đất lấn chiếm cho bị đơn và hoàn trả cho bị đơn. Trường hợp nguyên đơn vẫn muốn để công trình tồn tại thì phải bồi thường cho bị đơn giá trị quyền sử dụng đất có diện tích là 1,33m² (căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 21/3/2025).

Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/QĐ-BPKCTT ngày 12/02/2022, Quyết định Thi hành án chủ động số 529/QĐ-CCTHADS và Quyết định về việc tạm ngưng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 09/QĐ-CCTHADS ngày 13/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15), để bị đơn tiếp tục xây dựng, hoàn thiện công trình để hạn chế thiệt hại. Việc quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không cần thiết. Bởi vì:

+ Căn cứ Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) ngày 12/11/2024. Bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Ngược lại, cộng cả phần diện tích tranh chấp do các bên chỉ ranh 2,7m² thì đất của bị đơn vẫn còn thiếu so với GCNQSDĐ được cấp là 2,3m².

+ Căn cứ vào Hồ sơ kiểm định công trình thì tại phần ghi chú thể hiện: ký hiệu A là phần kết cấu kiện bị hư hỏng nhẹ, cần sửa chữa lại, ký hiệu B là cấu kiện bị hư hỏng cần gia cố. Thì hầu hết các dấu vết nhà của nguyên đơn đều thuộc phần A. Không nguy hiểm như nguyên đơn trình bày.

Tiếp tục duy trì biện pháp bảo đảm cho đến khi bồi thường thiệt hại cho bị đơn. Bởi vì:

+ Đã có thiệt hại do phần đất của bị đơn đã bị nguyên đơn lấn chiếm.

+ Trước khi xây dựng, bị đơn đã thấy nhà của nguyên đơn nghiêng về phía đất của bị đơn. Diện tích của bị đơn cũng bị thiếu. Tuy nhiên, bị đơn đã không khởi kiện mà chấp nhận chịu thiệt, xây dựng để cho thuê, tăng thu nhập. Thế nhưng nguyên đơn lại khởi kiện, yêu cầu Tòa án Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và vụ án bị kéo dài đến ngày nay đã hơn 3 năm, công trình bị xuống cấp do bị tạm đình chỉ thi công. Về thiệt hại do bị ngưng thi công công trình, sau này bị đơn sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Anh B đối với bị đơn bà Bồ Thị Kim S về việc “Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề và bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Bà Bồ Thị Kim S có trách nhiệm bồi thường cho bà Võ Thị Anh B số tiền 123.526.000đ (bằng chữ: Một trăm hai mươi ba triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn đồng)

2. Không chấp nhận phần yêu cầu của bà B về việc buộc bà S giao trả phần đất có diện tích 9,02m².

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

3. Đình chỉ và trả lại đơn phản tố ngày 15/02/2023 cho bà Bò Thị Kim S.

4. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/QĐ-BPKCTT ngày 12/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thanh toán và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 13/3/2026, nguyên đơn bà Võ Thị Anh B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, bị đơn bà Bò Thị Kim S có đơn kháng cáo một phần bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phản tố của bị đơn. Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

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

** Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện Kiểm sát, hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Anh B, bị đơn bà Bò Thị Kim S và quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo, kháng nghị là hợp lệ.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tại Đơn khởi kiện ban đầu, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/4/2025, nguyên đơn xác định khởi kiện bị đơn với các yêu cầu:

- Buộc bà Bò Thị Kim S phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm phần đất của bà B (bao gồm móng, đà kiềng, tường chông tường), trả lại diện tích đất

10,35m² (dài 23m, rộng 0,45m) đúng theo hiện trạng ban đầu.

- Buộc bà Bò Thị Kim S phải làm lại tường rào và cột mốc như hiện trạng ban đầu.

- Buộc bà Bò Thị Kim Sa bồi T1 cho bà B với các thiệt hại ngôi nhà của bà B số nhà 1275 bị hư hỏng, lún, nứt, nghiêng, ở ngưỡng bị đánh giá là nguy hiểm do Công trình xây dựng nhà số A của bà S xâm lấn gây ra, với các hạng mục bồi thường để tháo dỡ và sửa chữa nêu trong hồ sơ kiểm định công trình, số tiền bồi thường yêu cầu theo giá thị trường.

Tại Đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xác định phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Xác định phần diện tích 2,7m² tranh chấp là đất của bà S. Buộc bà B phải trả lại cho bà S phần diện tích đất lấn chiếm 2,7m². Trường hợp bà B muốn được tiếp tục sử dụng theo hiện trạng thì phải thanh toán cho bà S số tiền đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 21/3/2025 là 85.000.000 đồng/m² tương đương số tiền 204.000.000 đồng. Đồng thời, bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại phát sinh do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Qua yêu cầu của các đương sự, tài liệu chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy, các bên đều tranh chấp liên quan đến quyền, nghĩa vụ trong quan hệ quản lý, sử dụng đất. Yêu cầu bên còn lại tháo dỡ, di dời tài sản do xây dựng trái pháp luật, bồi thường do việc quản lý, sử dụng đất gây ra. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề và bồi thường thiệt hại về tài sản*” là phù hợp, tuy nhiên chưa đầy đủ và thể hiện rõ nội hàm các vấn đề của vụ án. Do đó, cần điều chỉnh để phù hợp với Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất là ranh đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

[1.3] Liên quan đến việc giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn: Tòa án cấp sơ thẩm đã: Đình chỉ và trả lại đơn phản tố ngày 15/02/2023 cho bà Bò Thị Kim S với lý do *Bị đơn yêu cầu phản tố trùng với yêu cầu của nguyên đơn nên xác định là ý kiến phản bác chứ không phải là yêu cầu phản tố* là không phù hợp với quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Yêu cầu phản tố của bị đơn trong vụ án này về việc xác định và yêu cầu hoàn trả quyền sử dụng đất, bồi hoàn giá trị mang tính bù trừ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu được chấp nhận dẫn đến loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đình chỉ và trả lại đơn phản tố là áp dụng không đúng quy định của pháp luật, do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về diện tích nguyên đơn lấn ranh là 1,33m² và không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố diện tích 2,7m² - 1,33m² = 1,37m², trị giá quyền sử dụng đất là 116.450.000 đồng và phần yêu cầu bồi thường thiệt hại do nguyên đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ra cho bà Bò Thị Kim S vì bà S yêu cầu nhưng không cung cấp chứng cứ về việc có yêu cầu thiệt hại xảy ra và diện tích đất lấn chiếm 1,37m².

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát:

Nguyên đơn bà Võ Thị Anh B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 35/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Bồ Thị Kim S kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 35/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc bồi thường số tiền sửa chữa nhà và trả lại diện tích 0,43 m²;

Viện kiểm sát nhân dân khu vực A- Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị yêu cầu hủy Bản án dân sự số 35/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo mảnh trích lục địa chính ngày 04/7/2023 và ngày 11/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2023, ngày 12/9/2024 và ngày 18/4/2025 của Tòa án cấp sơ thẩm, thể hiện: Đất tranh chấp diện tích 2,7m² (thuộc tờ bản đồ số 34, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nguồn gốc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 34 (nay do nguyên đơn bà Võ Thị Anh B đứng tên): Vào ngày 25/11/1989, UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương xét đề nghị của UBND xã P và Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã P tại tờ trình số 17/TTRĐ ngày 25/8/1989 của Phòng nông nghiệp thị xã T đã quyết định thu hồi 258,5m² đất công thổ tại ấp P Trong, xã P duyệt giao cho bà Nguyễn Thị B1 258,5m² để sử dụng đất thổ cư, thời gian sử dụng dài hạn (Quyết định số 287/QĐ/UB ngày 25/11/1989). Phần đất có tứ cận như sau: Hướng Bắc giáp Nguyễn Như N, Nguyễn Văn T4; Nam giáp Quốc lộ A cũ; Đông giáp Trần Thị V; Tây giáp Nguyễn Như N. Nguồn gốc ban đầu (1989 - 1997), ngày 25/11/1989, UBND thị xã T giao 258,5m² đất công thổ cho bà Nguyễn Thị B1 (trong quyết định/GCN có sai sót lỗi đánh máy ghi tên "Bỷ" nhưng hồ sơ xác định là một người). Đến năm 1997, bà B1 được cấp đổi lại GCNQSDĐ. Về biến động diện tích (2003): Đo đạc thực tế ngày 03/9/2003 xác định khu đất có tổng diện tích 294,5m² (gồm 54,6m² hành lang đường bộ), được tách thành 02 thửa: Thửa 131 (162) rộng 117,2m² và Thửa 131 (163) rộng 122,5m². Quá trình chuyển nhượng Thửa 163 (2003 - 2012): Năm 2003 bà B1 chuyển nhượng Thửa 163 (122,5m²) cho ông Võ Văn G và ông G được cấp GCNQSDĐ. Năm 2009 ông G chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị Anh C và bà C được cấp GCNQSDĐ mới. Năm 2012 bà C làm hợp đồng tặng cho bà Võ Thị Anh B. Ngày 10/10/2012, bà B (nguyên đơn) được cấp GCNQSDĐ với diện tích 122,6m².

Xét nguồn gốc đất cấp cho bị đơn bà Bò Thị Kim S thấy rằng: Ngày 27/11/1997, mẹ của bà S là bà Trần Thị D được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ số vào sổ: 11/ĐS QSDĐ /PT, tại khu A, ấp P, xã P (cấp đổi GCNQSDĐ số trắng số 16/GCN-SB ngày 25/11/1989). Năm 2004, bà D lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bò Thị Kim S với diện tích $94,5\text{m}^2$ tại UBND phường P ngày 26/10/2004 số 301/CN (theo biên bản kiểm tra địa chính về việc điều chỉnh theo hiện trạng sử dụng ngày 15/10/2004, diện tích thực tế tăng $33,8\text{m}^2$). Ranh giới giữa đất của bà D và bà B1 đã có bức tường xây dựng. Thẻ hiện trong sơ đồ khu đất theo kiểm tra đo đạc thực tế năm 2004 được lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, xác định do chủ khai phá và sử dụng tường rào ổn định. Ngày 04/3/2005, bà Bò Thị Kim S được UBND thành phố T, cấp GCNQSDĐ số vào sổ: H00492 với diện tích $94,5\text{m}^2$. Đồng thời thu hồi Giấy CNQSDĐ số 11/QSDĐ-PT ngày 27/11/1997 đã cấp cho bà Trần Thị D sau khi ký Hợp đồng tặng cho con với diện tích $94,5\text{m}^2$.

Kết quả đo đạc theo sơ đồ bản vẽ ngày 04/7/2023 và ngày 11/11/2024 dưới sự xác định mốc giới của bà S thì phần đất bà S có diện tích $89,5\text{m}^2$, phần tranh chấp với bà B có diện tích $2,7\text{m}^2$. Nếu cộng phần tranh chấp vào thì diện tích bà S quản lý, sử dụng là $92,2\text{m}^2$. Ngày 14/8/2023, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một có Văn bản số 90/TA-DS gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thực hiện việc đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B và bà S với mảnh trích đo địa chính ngày 14/7/2023. Tuy nhiên văn bản 1748/CNTDM-ĐĐ ngày 25/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T xác định GCNQSDĐ của bà B và bà S theo hệ tọa độ HN-1972 nhưng hiện nay bản đồ sử dụng hệ tọa độ VN-2000 không cùng hệ tọa độ nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T không có cơ sở để đối chiếu. Do vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở xác định diện tích đo đạc thực tế có phù hợp với diện tích theo GCNQSDĐ đất của các bên hay không? Ngày 25/11/2025, Tòa án nhân dân khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 70/TA-DS gửi Chi nhánh văn phòng Đ - Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H thực hiện việc đối chiếu mảnh trích đo địa chính ngày 11/11/2024. Kết quả đối chiếu thể hiện ranh bà B lấn sang phần ranh bà S theo bản đồ chính quy là $1,33\text{m}^2$ ở đoạn giữa. Ranh bà S xác định lấn sang ranh bà B theo bản đồ chính quy là $0,43\text{m}^2$ ở đoạn cuối ranh đất hai bên. Việc xác định lòng đất và không gian theo chiều thẳng đứng từ dưới lên nên phần cuối đất bà S lấn ranh đất bà B $0,43\text{m}^2$. Do vậy, việc bà B trình bày bà S lấn ranh bà B $10,35\text{m}^2$, buộc bà S phải trả lại diện tích $10,35\text{m}^2$ là có căn cứ chấp nhận một phần (phần lấn thực tế là $0,43\text{m}^2$).

[2.2] Nguyên đơn bà Võ Thị Anh B và Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả áp ranh bản đồ địa chính chính quy để xác định diện tích đất chồng lấn là không phù hợp với thực tế. Lập luận cho rằng ranh giới lịch sử năm 2003 là đường xiên, gấp khúc và Biên bản kiểm tra địa chính năm 2004 của bị đơn có sai sót về đối tượng ký giáp ranh (bà B1 ký thay vì ông G). Xét nội dung kháng cáo và kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Bản đồ địa chính chính quy là tài liệu có tọa độ do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền lập, nghiệm thu và ban hành theo đúng quy định của pháp luật về đất đai nhằm chuẩn hóa dữ liệu số quản lý nhà nước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Bò Thị Kim S năm 2005 được xây dựng dựa trên bản đồ này, đã được đăng ký quyền sử dụng đất hợp pháp, công khai và quản lý ổn định hơn 20 năm mà không phát sinh khiếu nại hay tranh chấp nào. Do đó, bản đồ địa chính chính quy hiện hành là căn cứ pháp lý để Tòa án xem xét khi có tranh chấp về ranh giới kỹ thuật giữa các thửa đất. Về việc thay đổi từ ranh xiên, gấp khúc (năm 2003) sang ranh thẳng (năm 2004): Quá trình quản lý và sử dụng đất qua các thời kỳ có sự biến động tự nhiên do việc chỉnh trang đô thị, hành lang giao thông hoặc sự tự cân chỉnh cấu kiện xây dựng giữa các chủ đất. Việc chuyển đổi hình thể ranh giới từ đường xiên, gấp khúc phức tạp sang đường ranh thẳng giúp vuông vức hóa cấu trúc các thửa đất liền kề, phù hợp với quy hoạch chung của địa phương và tạo điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng công trình kiên cố của cả hai bên.

Xét về sai sót trong thủ tục ký giáp ranh năm 2004: Mặc dù về mặt thủ tục hành chính năm 2004 có thiếu sót khi để bà Nguyễn Thị B1 ký xác nhận liên ranh (trong khi ông Võ Văn G đã nhận chuyển nhượng), tuy nhiên xét về bản chất: Bà B1 là chủ sử dụng đất gốc của thửa đất, là người trực tiếp nắm rõ hiện trạng ranh giới ban đầu trước khi thực hiện tách thửa. Hơn nữa, sau khi nhận chuyển nhượng, ông Võ Văn G, bà Võ Thị Anh C và sau này là nguyên đơn bà Võ Thị Anh B khi nhận quyền sử dụng đất đều nhận theo hiện trạng thực tế và ranh giới xây dựng tại thời điểm nhận đất, chứ không trực tiếp quản lý đất theo bản vẽ kỹ thuật cũ năm 2003. Thực tế, ranh giới giữa hai thửa đất đã được cố định bằng một bức tường gạch kiên cố do gia đình bị đơn xây dựng ổn định. Nguyên đơn đã chấp nhận hiện trạng này khi nhận tặng cho đất vào năm 2012. Vì vậy, sai sót về mặt thủ tục ký giáp ranh cách đây hơn 20 năm không làm thay đổi hay dịch chuyển ranh giới thực tế mà các bên đã tôn trọng và sử dụng ổn định suốt thời gian dài.

Kết quả áp ranh bản đồ địa chính chính quy cho thấy: Diện tích thực tế bà B đang sử dụng theo chỉ ranh là 125m^2 . Trong khi, theo GCNQSDĐ tổng diện tích của bà B là $122,6\text{m}^2$, dư $2,4\text{m}^2$; Tổng diện tích của bà S chỉ có $89,5\text{m}^2$ (ký hiệu B), nếu tính cả $2,7\text{m}^2$ (ranh tranh chấp do các bên chỉ) thì tổng diện tích của bà S mới có $92,2\text{m}^2$, thiếu $2,3\text{m}^2$ so với diện tích được cấp theo GCNQSDĐ. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản đồ địa chính chính quy và kết quả đo đạc thực tế để xác định phần diện tích chồng lấn là hoàn toàn khách quan, có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cũng như kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Anh B về nội dung này.

[2.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát về yêu cầu buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do ảnh hưởng từ công trình xây dựng.

Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Võ Thị Anh B về việc buộc bị đơn bà Bồ Thị Kim Sa bồi T1 chi phí khắc phục hậu quả sụt lún, nứt tường căn nhà số A do quá trình thi công nhà số A gây ra, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về thực tế thiệt hại: Kết quả kiểm định công trình số 24091/DV-32/SCQC ngày 06/9/2024 của Công ty Cổ phần K (SCQC) xác định căn nhà số A hiện bị hư hỏng nghiêm trọng: tách hờ, nứt gạch lát nền, nứt tường, thấm ổ tường. Đặc biệt, các mảng tường trục A/3-4, A/4-5 (tầng trệt) và mảng tường chịu lực dọc trục A/3-5 xuất hiện vết nứt kéo dài, bị đánh giá là cấu kiện nguy hiểm theo tiêu chuẩn TCVN 9381:2012, cần sửa chữa ngay để bảo đảm an toàn. Về nguyên nhân thiệt hại: Kết luận giám định chuyên môn của SCQC nêu rõ, công trình nhà số A có hiện tượng nghiêng lún theo quy luật hướng về phía công trình xây mới nhà số A. Nguyên nhân chủ yếu là do quá trình thi công phần ngầm, khoan đào đất làm móng khoan nhồi của nhà số A làm thay đổi tính chất cơ lý và giảm áp lực hông gây lún sụt đất nền khu vực lân cận; kết hợp với chấn động từ hoạt động cơ giới khi tháo dỡ và thi công công trình. Do đó, kết luận nguyên nhân gây hư hỏng nhà số 1275 chủ yếu do tác động từ quá trình thi công xây mới nhà số A của bà S. Về trách nhiệm bồi thường: Hành vi thi công của chủ sở hữu nhà số A có mối quan hệ nhân quả trực tiếp đối với thiệt hại của nhà số A. Đối chiếu theo quy định tại khoản 1 Điều 584 và Điều 605 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bà S với tư cách là chủ sở hữu công trình nhà số A phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà B. Về mức bồi thường: Chi phí khắc phục, sửa chữa các hư hỏng hiện hữu tại nhà số A được cơ quan giám định định lượng cụ thể là 86.976.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà S phải bồi thường cho bà B số tiền 86.976.000 đồng là có căn cứ. Do đó, bị đơn bà S kháng cáo không chấp nhận việc bồi thường sửa chữa nhà cho nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Xét về cách tuyên án và số liệu tính toán diện tích:

Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn thanh toán tiền để tiếp tục quản lý sử dụng đất nhưng lại bỏ sót không tuyên rõ vị trí, kích thước, tứ cận và thiếu sơ đồ bản vẽ hiện trạng đính kèm là không đảm bảo điều kiện cho công tác thi hành án dân sự và đăng ký biến động đất đai.

Diện tích đất nguyên đơn yêu cầu khởi kiện đòi lại ban đầu là 10.35m^2 . Kết quả đo đạc áp ranh xác định diện tích lần chiếm thực tế là $0,43\text{m}^2$ (hoặc số liệu thực tế tương đương). Do đó, phần diện tích nguyên đơn không được chấp nhận phải lấy diện tích yêu cầu 10.35m^2 trừ đi phần diện tích đất Tòa án đã chấp nhận để buộc bị đơn thanh toán bằng tiền. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tính toán không trùng khớp giữa phần nhận định và phần quyết định cần được sửa đổi lại cho chính xác là $10,35\text{m}^2 - 0,43\text{m}^2 = 9,92\text{m}^2$ diện tích bị đơn yêu cầu phản tố ban

đầu là $2,7\text{m}^2$. Kết quả đo đạc áp ranh xác định diện tích nguyên đơn lần ranh đất là $1,33\text{m}^2$ của bị đơn, do đó phần diện tích bị đơn không được chấp nhận là 1.37m^2 , trị giá quyền sử dụng đất là 116.450.000 đồng.

Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án này và đính kèm Sơ đồ trích đo địa chính hợp pháp vào bản án.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Anh B, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Bồ Thị Kim S.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 30/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/3/2026 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên chấp nhận một phần.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 30/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/3/2026 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Anh B.

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Bồ Thị Kim S.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2026/DS-ST ngày 11/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Anh B đối với bị đơn bà Bồ Thị Kim S về việc “Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề và bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Bà Bồ Thị Kim S có trách nhiệm bồi thường cho bà Võ Thị Anh B số tiền 123.526.000đ (bằng chữ: Một trăm hai mươi ba triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn đồng) bao gồm 86.976.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại và phần bà S lấn đất của bà B có giá trị 36.550.000 đồng.

Bà Bồ Thị Kim S có quyền được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích $0,43\text{m}^2$ (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu của bà B về việc buộc bà S giao trả phần đất có diện tích $9,92\text{m}^2$.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Bò Thị Kim S đối với nguyên đơn bà Võ Thị Anh B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất là ranh đất đối với diện tích 1,33m² trị giá quyền sử dụng đất là 113.050.000 đồng (bằng chữ: Một trăm mười ba triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Võ Thị Anh B có trách nhiệm bồi thường cho bà Bò Thị Kim S số tiền 113.050.000 (bằng chữ: Một trăm mười ba triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Võ Thị Anh B được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1,33m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Bò Thị Kim S về việc buộc bà Võ Thị Anh B giao trả phần đất diện tích 1,37m² trị giá quyền sử dụng đất là 116.450.000 đồng (bằng chữ: Một trăm mười sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) và yêu cầu bồi thường về thiệt hại phát sinh do bị tạm dừng thi công do bà B yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời

- Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động, xin điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

4. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/QĐ-BPKCTT ngày 12/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh)

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Võ Thị Anh B phải chịu: 40.320.500 đồng (bằng chữ: bốn mươi triệu ba trăm hai mươi nghìn năm trăm đồng) được trừ vào số tiền 1.300.000 đồng (bằng chữ: Một triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền 0002201 ngày 15/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15) và số tiền 2.174.000 đồng (bằng chữ: Hai triệu một trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0045008 ngày 02/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H. Bà B còn phải nộp 36.846.500 đồng (bằng chữ: Ba mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

5.2. Bà Bò Thị Kim S phải chịu 6.176.300 đồng (bằng chữ: Sáu triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn ba trăm đồng) được trừ vào số tiền 2.000.000 đồng (bằng chữ: Hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số

0002459 ngày 23/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15). Bà S còn phải nộp 4.176.300 đồng (bằng chữ: Bốn triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn ba trăm đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị Anh B không phải chịu. Hoàn trả cho bà Võ Thị Anh B 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017477 ngày 20/3/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Bồ Thị Kim S không phải chịu. Hoàn trả cho bà Bồ Thị Kim S 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017752 ngày 23/3/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Chi phí tố tụng khác:

7.1. Chi phí giám định: Bà Bồ Thị Kim S phải chịu 49.500.000 đồng (bằng chữ: Bốn mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng). Bà Võ Thị Anh B đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Bồ Thị Kim S có trách nhiệm thanh toán số tiền 49.500.000đ (bằng chữ: Bốn mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng) cho bà Võ Thị Anh B.

7.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Mỗi người phải chịu 11.913.000đ (bằng chữ: Mười một triệu chín trăm mười ba nghìn đồng).

Bà Bồ Thị Kim S nộp tạm ứng 17.000.000 đồng (bằng chữ: Mười bảy triệu đồng). Số tiền bà Bồ Thị Kim S được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp, bà Bồ Thị Kim S đã thực hiện xong.

Bà Võ Thị Anh B nộp tạm ứng 10.000.000 đồng (bằng chữ: Mười triệu đồng). Số tiền bà Võ Thị Anh B được trừ vào số tiền 10.000.000 đồng (bằng chữ: Mười triệu đồng) đã nộp và bà Võ Thị Anh B có trách nhiệm thanh toán cho bà Bồ Thị Kim S số tiền 1.913.000 đồng (bằng chữ: Một triệu chín trăm mười ba nghìn đồng) mà bà Bồ Thị Kim S đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

4. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 15;
- TAND Khu vực 15;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa DS, 15b (06).

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

(Đã ký)

Huỳnh Văn Luật