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: 707/2026/DS-PT
Ngày: 10 - 4 - 2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất;
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 Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thương

Ông Cao Minh Vỹ

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở A) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 273/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2026 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1627/2026/QĐ-PT ngày 17/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1961 và bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ cũ: Tổ F, khu phố T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Ngô Hoàng H, sinh năm 1961; Địa chỉ: ấp T, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, (Địa chỉ cũ: Tổ 5, ấp K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1959; Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, (Địa chỉ cũ: Tổ E, khu phố T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Người kháng cáo: Ông Ngô Văn T và bà Bùi Thị Đ là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Ngô Văn T, bà Bùi Thị Đ trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 81 tờ bản đồ số 06 thị trấn Đ là của cha mẹ tặng cho, ông T và bà Đ đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013. Giáp ranh đất liền kề là các thửa đất 765, 767, 769, 776, 766 của ông Ngô Hoàng H, quá trình sử dụng đất giữa hai bên không có hàng rào cố định. Trong quá trình sử dụng đất ông Ngô Hoàng H đã lấn sang thửa đất số 81 của ông T, bà Đ diện tích theo bản đồ đo đạc ngày 20/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L diện tích là 62,7m^2. Ông T, bà Đ đã thuê cơ quan chuyên môn đo vẽ lại cắm móc cho đúng ranh thì bị ông H ngăn chặn, nhổ cọc không cho cắm móc. Đồng thời trong quá trình trồng cây tràm trên đất, ông H bán cây tràm qua phần diện tích đất của ông T, bà Đ khoảng 18 cây trị giá khoảng 5.000.000đ. Nay, ông T, bà Đ yêu cầu tòa án buộc ông Ngô Hoàng H phải giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích 62,7m^2 thửa đất số 81 tờ bản đồ số 06 thị trấn Đ, buộc ông H bồi thường thiệt hại về tài sản là 18 cây tràm trị giá 5.000.000đ là số cây tràm mà ông H bán cho người khác khai thác trên đất của ông T bà Đ; Bồi thường khoảng 35 cây tràm trồng trên diện tích 62,7m^2 mà ông H bao chiếm, nếu ông T, bà Đ trồng thì cây tràm khoảng 8 năm tuổi, theo ông T, bà Đ giá trị khoảng 250.000đ/cây x 35 cây bằng 8.750.000đ; Buộc ông H phải thanh toán cho ông T, bà Đ số tiền hợp đồng thuê đo vẽ cắm móc đất, các trụ xi măng làm cột móc mà ông H đã nhổ bỏ; Buộc ông H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Về bản vẽ đất tranh chấp, giá trị tài sản ông T, bà Đ thống nhất, không có ý kiến.

- Quá trình tố tụng, bị đơn ông Ngô Hoàng H trình bày: Ông H là chú ruột của ông T, cha của ông T là ông Ngô Văn L là anh ruột của ông H. Nguồn gốc thửa đất số 81 của ông T và các thửa đất của ông H là do cha mẹ ông H để lại, thửa đất 81 được chia cho ông L, sau đó ông L giao cho ông T. Quá trình sử dụng đất do anh em ruột nên không có ranh rào cố định, các bên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ai tranh chấp hay có ý kiến về việc cấp giấy. Do ông T tự thuê người cắm mốc đất mà không có cơ quan chuyên môn tham gia, cũng không thông báo cho ông H, ông H không tin tưởng việc cắm móc của ông T, nên ông H không đồng ý. Sau khi Tòa án thụ lý và đo vẽ đất giữa hai bên, ông H đồng ý theo ranh địa chính, nếu ông H có sử dụng lấn ranh sang thửa đất của ông T thì ông H chấp nhận giao trả. Đối với yêu cầu bồi thường về cây tràm, cọc xi măng, tiền thuê đo vẽ đất, ông H không đồng ý vì ông H không có khai thác cây tràm của ông T. Theo bản vẽ tranh chấp ngày 20/6/2025 ông H chấp nhận xác định ranh giới sử dụng đất giữa hai bên theo bản đồ địa chính, chấp nhận giao lại cho ông T bà Đ diện tích 62,7m^2 thửa đất số 81 của ông T.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H1 trình bày: Bà H1 là vợ ông H, bà H1 xác nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc bên chồng, do chồng bà quyết định, bà H1 không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập và xin xét xử vắng mặt.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1. Công nhận sự thỏa thuận của ông Ngô Văn T, bà Bùi Thị Đ với ông Ngô Hoàng H về việc xác định móc ranh giới quyền sử dụng đất.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 81 của ông Ngô Văn T, bà Bùi Thị Đ với các thửa đất số 765, 767, 769, 776, 766 của ông Ngô Hoàng H, bà Bùi Thị H1 là ranh giới theo bản đồ địa chính thể hiện trong bản vẽ tranh chấp ngày 20/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Ranh giới sử dụng đất giữa các bên là các đoạn thẳng đi qua các điểm có tọa độ như sau: 16, 15, 14, 13, 2, 6Đ, 6D, 6C, 6B, 6A và 6.

Ông Ngô Hoàng H, bà Bùi Thị H1 có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Ngô Văn T, bà Bùi Thị Đ diện tích đất là 62,7m^2 thuộc thửa đất số 81 tờ bản đồ số 6 xã Đ. Vị trí đất tiếp giáp các thửa đất: Thửa 81 còn lại của ông T, các thửa 765, 766, 767, 769 và 776 của ông H.

Thửa đất số 81 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 037371 ngày 16/8/2013 cho ông Ngô Văn T; Các thửa đất số 765, 767, 769, 776, 766 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 520634 ngày 24/9/2014 cho ông Ngô Hoàng H và bà Bùi Thì H2.

(Kèm theo bản vẽ tranh chấp, đo đạc hiện trường sử dụng đất ngày 20/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Văn T và bà Bùi Thị Đ về việc yêu cầu ông Ngô Hoàng H phải bồi thường thiệt hại về cây tràm, cọc xi măng và chi phí cắm móc.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 22/9/2025 ông Ngô Văn T và bà Bùi Thị Đ là nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

+ Yêu cầu ông Ngô Hoàng H có nghĩa vụ giao trả lại cho ông T và bà Đồng phần diện tích đất là 62,7m^2 thuộc thửa đất số 81 tờ bản đồ số 6 xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí đất tiếp giáp các thửa đất: Thửa 81 còn lại của ông T, các thửa 765, 766, 767, 769, 776 của ông H; đồng thời khôi phục hiện trạng đất ban đầu đối với phần diện tích đất là 62,7m^2 nêu trên.

+ Buộc ông H bồi thường thiệt hại đối với 18 cây tràm với giá trị là 5.000.000 đồng; 35 cây tràm với giá trị 8.750.000 đồng.

+ Buộc ông H phải thanh toán cho ông T, bà Đ số tiền hợp đồng thuê, đo vẽ, cắm mốc đất, các trụ xi măng làm cột mốc mà ông H đã nhổ bỏ.

+ Yêu cầu ông H phải chịu chi phí tố tụng là 12.600.192 đồng (trong đó 9.600.192 đồng là chi phí đo vẽ đất, 3.000.000 đồng là chi phí định giá).

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Kháng cáo của ông T bà Đ đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông Ngô Hoàng H phải giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích 62,7m^2 thửa đất số 81 tờ bản đồ số 06 thị trấn Đ, khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu. Buộc ông H bồi thường thiệt hại về tài sản là 18 cây tràm trị giá 5.000.000 đồng; bồi thường 35 cây tràm giá trị 8.750.000 đồng; buộc ông H chịu chi phí tố tụng 12.600.192 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, tại giai đoạn sơ thẩm, bị đơn đồng ý trả lại diện tích tranh chấp cho nguyên đơn; do vậy, chi phí đo vẽ, thẩm định hai bên chia đôi theo quy định của pháp luật, mỗi bên phải chịu 12.600.192 đồng/2 = 6.300.096 đồng.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T và bà Bùi Thị Đ. Sửa Bản án sơ thẩm đối với phần chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Ngô Văn T, bà Bùi Thị Đ trong thời hạn luật định, bảo đảm thủ tục nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Ngô Hoàng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H1 vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét kháng cáo của ông Ngô Văn T và bà Bùi Thị Đ:

[3.1] Đối với yêu cầu ông Ngô Hoàng H có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Ngô Văn T và bà Bùi Thị Đ phần diện tích đất là 62,7m^2 thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 6, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh: Án sơ thẩm đã giải quyết buộc ông Ngô Hoàng H, bà Bùi Thị H1 có nghĩa vụ giao trả phần diện tích đất 62,7m^2 thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 6, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T, bà Đ nên giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

[3.2] Đối với yêu cầu khôi phục hiện trạng đất ban đầu đối với phần diện tích đất 62,7m^2 thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 6, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh: Không có yêu cầu tại giai đoạn xét xử sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[3.3] Đối với yêu cầu buộc ông H bồi thường thiệt hại đối với 18 cây tràm với giá trị là 5.000.000 đồng; 35 cây tràm với giá trị 8.750.000 đồng: Ông T, bà Đ cho rằng 18 cây tràm của ông T, bà Đ do ông H khai thác trên đất của ông T, bà Đ (BL 45); 35 cây tràm khoảng 8 năm tuổi trên diện tích đất 62,7m^2 thuộc thửa số 81 của ông T, bà Đ do ông H lấn chiếm. Ông H không thừa nhận khai thác cây tràm và gây thiệt hại về cây như yêu cầu của ông T, bà Đ. Ông T, bà Đ không chứng minh được hành vi của ông H gây thiệt hại về tài sản là cây tràm của ông T, bà Đ. Do vậy, yêu cầu của ông T, bà Đ đối với ông H về bồi thường cây tràm là không có căn cứ. Không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông T, bà Đ.

[3.4] Đối với yêu cầu buộc ông H phải thanh toán cho ông T, bà Đ số tiền hợp đồng thuê, đo vẽ, cắm mốc đất, các trụ xi măng làm cột mốc mà ông H đã nhổ bỏ: Ông T bà Đồng T1 thực hiện cắm mốc mà không có sự đồng ý của ông H, ông H không thừa nhận gây thiệt hại cho ông T, bà Đ nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của ông T, bà Đ. Không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông T, bà Đ.

[3.5] Đối với yêu cầu ông Ngô Hoàng H phải chịu chi phí tố tụng là 12.600.192 đồng (tính tròn số là 12.600.000 đồng, gồm: 9.600.000 đồng là chi phí đo vẽ đất và 3.000.000 đồng chi phí định giá): Án sơ thẩm giải quyết chấp nhận một phần yêu cầu của ông T, bà Đ về việc buộc ông H, bà H1 có nghĩa vụ trả cho ông T, bà Đ diện tích đất 62,7m^2 thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 6, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, do vậy chi phí tố tụng do ông T, bà Đ và ông H, bà H1 cùng phải chịu, mỗi bên phải chịu 50% (12.600.000 đồng/2 = 6.300.000 đồng) là phù hợp. Ông T, bà Đ đã nộp tạm ứng. Ông H, bà H1 có nghĩa vụ trả cho ông T, bà Đ số tiền 6.300.000 đồng. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn T, bà Bùi Thị Đ và ông Ngô Hoàng H được miễn do là người cao tuổi.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Ngô Văn T, bà Bùi Thị Đ được chấp nhận một phần nên ông T, bà Đ không phải chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T, bà Bùi Thị Đ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 175, 176, 584 của Bộ luật dân sự; Các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T, bà Bùi Thị Đ với ông Ngô Hoàng H: Ông Ngô Hoàng H, bà Bùi Thị H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Ngô Văn T, bà Bùi Thị Đ diện tích đất là 62,7m^2 thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 6, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (vị trí diện tích đất thể hiện theo sơ đồ vị trí đất tranh chấp ngày 20/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Văn T và bà Bùi Thị Đ về việc yêu cầu ông Ngô Hoàng H phải bồi thường thiệt hại về cây tràm, chi phí cắm mốc đất và trụ xi măng làm cột mốc mà ông H đã nhổ bỏ.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Hoàng H và bà Bùi Thị H1 có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Văn T, bà Bùi Thị Đ số tiền 6.300.000 đồng (sáu triệu ba trăm nghìn đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn T, Bùi Thị Đ và ông Ngô Hoàng H, Bùi Thị H1 được miễn do là người cao tuổi.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Văn T, Bùi Thị Đ không phải chịu.

7. Trường hợp bản án được thi hành án 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 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.

8. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- TAND KV 13, TP Hồ Chí Minh;
- THADS TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

THẨM PHÁN	**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Bùi Thị Thương Cao Minh Vỹ	**Trương Văn Tâm**