

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Bản án số:176/2023/DS-PT
Ngày: 21-9-2023
V/v “Tranh chấp QSD đất
và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

**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**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Đặng Đức Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan
– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm
2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 24-3-2023 của Tòa án nhân
dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử số 127/2023/QĐ-PT ngày 27-6-2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa
số 99A/2023/QĐ-PT ngày 17-7-2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 133A/2023/TB-
TA ngày 05-9-2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 166/2023/QĐ-
TA ngày 21-9-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoài H, sinh năm 1967 và bà Đặng Thanh B, sinh
năm 1964.

Cùng địa chỉ: F đường C, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có
mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1980, ông Nguyễn Duy B1, sinh
năm 1974

Cùng địa chỉ: H đường C, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có
mặt).

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hoài H – là nguyên đơn, bà Nguyễn Thị
Thanh T – là bị đơn.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Hoài H và bà Đặng Thanh B trình bày như sau:

Năm 2018, bị đơn là ông Nguyễn Duy B1 và bà Nguyễn Thị Thanh T, chủ nhà số H đường C, Phường D, thành phố V, là nhà sát vách với nhà nguyên đơn đã tháo dỡ nhà cấp 4 để xây mới nhà cấp 2. Quá trình tháo dỡ nhà cũ, bị đơn đã đập tường rào, phá dỡ một phần móng của nhà nguyên đơn.

Ngày 17-7-2018, đoạn tường nhà bếp và đoạn tường nhà của nguyên đơn tiếp giáp với nhà bị đơn xuất hiện nhiều vết nứt. Nguyên đơn đã phản ánh lên Ủy ban nhân dân (UBND) Phường D, thành phố V.

Ngày 20-7-2018; ngày 28-7-2018 và ngày 05-8-2018, cán bộ UBND Phường 4 lập các biên bản ghi nhận hiện trạng các vết nứt.

Ngày 06-8-2018, nguyên đơn là bà B1 ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty cổ phần G.

Ngày 15-8-2018, đoàn kiểm tra liên ngành gồm U, Phòng quản lý đô thị thành phố V và Đội trật tự đô thị đã kiểm tra thì hiện trạng nhà nguyên đơn số 06 Cô B2 có nhiều vết nứt mới.

Ngày 20-8-2018, tại Biên bản làm việc U yêu cầu phía nguyên đơn liên hệ với Công ty cổ phần G ký hợp đồng để giám định nguyên nhân gây nứt tường nhà, phòng ngủ, phòng thờ và nhà bếp.

Ngày 28-8-2018, nguyên đơn nhận được báo cáo giám định số TNS/KHA/18209 của Công ty Cổ phần G, theo đó thiệt hại do nhà bị đơn thi công gây ra cho nhà nguyên đơn là 73.041.107đ.

Ngoài ra, bị đơn còn xây nhà lấn sang đất của nguyên đơn là 2m².

Do vậy, nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu bị đơn:

- Phải bồi thường thiệt hại do thi công nhà gây ra cho nguyên đơn là 73.041.107đ và tiền chi phí giám định là 14.300.000đ cùng với phát sinh sau khi giám định chi phí sửa chữa nhà là 77.275.000đ. Tổng cộng là 164.616.107đ (*Một trăm sáu mươi bốn triệu sáu trăm mười sáu ngàn một trăm lẻ bảy đồng*).

- Phải trả lại 2m² đất thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 02 thuộc về nhà 06 Cô B, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của nguyên đơn hoặc trả bằng giá trị đất là 120.000.000đ (*một trăm hai mươi triệu đồng*) cho nguyên đơn.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Duy B1 trình bày:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 2m² đất hoặc trả bằng tiền 120.000.000đ là không có cơ sở vì bị đơn được sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 154, tờ bản đồ số 02, diện tích 88m²; chiều ngang phía trước là 4m, phía sau là 3,88m. Bị đơn đã xây nhà theo đúng Giấy phép xây dựng số 574 được cấp ngày 11-5-2018, diện tích xây dựng 70,4 m², kích thước chiều ngang phía trước là 3,96m, phía sau là 3,86m. Khi nhà bị đơn xây dựng thì phía nguyên đơn đã mời cán bộ UBND Phường 4 đến xác định ranh giới giữa hai nhà thì thực tế bị đơn xây chiều ngang phía sau giảm chỉ còn 3,80m, phía trước chiều ngang 3,96m. Trước kia nguyên đơn làm nhà, làm móng tường rào đã đổ móng đè lên móng nhà bị đơn. Do đó năm 2018 bị đơn xây lại nhà, khi làm móng bị đơn và nguyên đơn đã thống nhất là cắt bỏ phần móng mà nguyên đơn làm đè lên móng nhà bị đơn trả bị đơn 05cm đất. Nhưng khi bị đơn thi công thì nguyên đơn không thực hiện thỏa thuận này. Bị đơn không lấn đất của nguyên đơn nên không chấp nhận việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 2m² đất hoặc trả 120.000.000đ.

Đối với yêu cầu buộc bị đơn bồi thường 164.616.107 đ thì mỗi lần làm việc nguyên đơn lại đưa ra số tiền bồi thường khác nhau không dựa trên cơ sở nào. Bị đơn cho rằng nhà nguyên đơn có các vết nứt của sơn, các vết nứt có từ trước khi công trình nhà bị đơn thi công. Các vết nứt của nhà nguyên đơn do công trình sử dụng đã lâu, nay xuống cấp do tác động của khí hậu.

Hợp đồng giám định số 06/2018 HĐGD, ngày 10-8-2018 về việc khảo sát hiện trạng nhà 06 Cô B2 không phải do nguyên đơn ký mà do Công ty TNHH N3 ký với Công ty G; báo cáo giám định này căn cứ Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 10 thông tư 10/2014/TT-BXD đã hết hiệu lực. Trong báo cáo giám định 17 vết nứt không đúng so với thực tế; qua những lần làm việc tại Phường D và các văn bản phúc đáp của cơ quan chuyên môn là Sở xây dựng thì Công ty Cổ phần G không đủ điều kiện để giám định, kiểm định xây dựng. Đề nghị Tòa án bác các yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 24-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài H và bà Đặng Thanh B; buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Duy B1 bồi thường thiệt hại cho ông H, bà B1 là 87.314.107đ (*T1 mười bảy triệu ba trăm mười bốn ngàn một trăm lẻ bảy đồng*).

- Bác yêu cầu của ông Nguyễn Hoài H và bà Đặng Thanh B buộc bà T, ông B phải trả 2m² đất.

- Bác yêu cầu của ông Nguyễn Hoài H và bà Đặng Thanh B buộc bà T, ông B bồi thường bổ sung 77.275.000đ (*Bảy mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo:

- Ngày 05-4-2023, bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận chứng thư giám định số Tns/KHA/18209 ngày 28-8-2018 của Công ty CP G là không đúng quy định, đồng thời cũng chưa xem xét tài liệu chứng cứ bị đơn cung cấp, chưa yêu cầu nguyên đơn trưng cầu giám định bởi một cơ quan chức năng có thẩm quyền thẩm định xây dựng. Bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 06-4-2023, nguyên đơn là ông Nguyễn Hoài H kháng cáo Bản án sơ thẩm, lý do Hội đồng xét xử sơ thẩm chưa xem xét toàn diện nội dung tranh chấp; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm công nhận diện tích 2m² đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường chi phí sửa chữa phần hư hỏng sau khi có chứng thư giám định số InS/KHA/18209 ngày 28-8-2018.

Kháng nghị:

Ngày 07-4-2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/KN-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm do Bản án sơ thẩm xét xử chưa đúng quy định của pháp luật, không phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cụ thể: Chưa thu thập tài liệu chứng cứ để xác định Công ty CP G, giám định viên Trần Hiếu N có chứng chỉ phù hợp với lĩnh vực được giám định hay không; tuyên yêu cầu bồi thường thiệt hại vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu; tuyên không chấp nhận yêu cầu trả đất nhưng không xác định vị trí đất cụ thể; không xử lý nghĩa vụ chịu chi phí giám định, xác định án phí không đúng quy định.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án về phần yêu cầu bồi thường thiệt hại và khắc phục những vi phạm khác như đã nêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Nguyên đơn, Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”:

Nhà đất số 06 Cô Bắc thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn có nguồn gốc của ông Dương Văn H1. Sau đó vợ chồng ông Dương Văn H1 và bà Vũ Thị T2 chuyển nhượng cho bà An Thị Ngọc T3 và bà T3 chuyển nhượng lại cho nguyên đơn vào ngày 25-6-1998 thì điều chỉ ghi diện tích nhà, không ghi diện tích đất. Ngày 25-11-2002, ông Nguyễn Hoài H và bà Đặng Thanh B được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở với diện tích 230m² đất ở.

Nhà đất số 08 Cô B2 thuộc quyền sử dụng của bị đơn có nguồn gốc là của ông Đỗ Văn Ủ; ngày 08-10-1993, ông Ủ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 88m² thuộc thửa 154, tờ bản đồ 02, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 10-9-2001, vợ chồng ông Đỗ Văn Ủ, bà Phạm Thị T4 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T5, bà Ngô Thị Bích N1 căn nhà nêu trên. Ngày 30-9-2009, vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T5, bà Ngô Thị Bích N1 chuyển nhượng lại nhà đất cho bị đơn và được đăng ký xong vào ngày 30-10-2009.

Về mốc giới cũ giữa hai nhà từ điểm tọa độ 8 đến 9 không còn; các bên chỉ cung cấp được hình ảnh tường nhà nguyên đơn trên đó có thể hiện trụ tường rào áp vào tường nhà và đều cho rằng mình là người xây dựng trụ tường rào. Vì vậy, không có cơ sở xác định được mốc giới thực tế sử dụng đất của hai nhà trước khi bị đơn xây dựng căn nhà hiện tại theo chỉ ranh của nguyên đơn và bị đơn. Căn cứ sơ đồ ngày 06-7-2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B được sửa đổi, bổ sung ngày 05-9-2023 thì diện tích tranh chấp được xác định là lô E/2.0m² thuộc thửa 58 (cũ 154), tờ bản đồ 11 (cũ 02) và lô F/0.1m² thuộc thửa 71, tờ bản đồ 11 do bị đơn đang sử dụng. Nguyên đơn tranh chấp là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên phần giải quyết “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của Bản án dân sự sơ thẩm.

- Đối với nội dung kháng cáo, kháng nghị về “yêu cầu bồi thường thiệt hại” của nguyên đơn:

Nguyên đơn căn cứ báo cáo giám định số InS/KHA/18209 ngày 28-8-2018 của Công ty cổ phần G được thực hiện bởi giám định viên Trần Hữu N2 để yêu cầu bị đơn bồi thường hư hại nhà số F Cô B của nguyên đơn.

Công ty cổ phần G được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với ngành nghề kinh doanh là “*Dịch vụ giám định thương mại*”. Căn cứ Điều 257, 258, 259 Luật thương mại năm 2005 thì giám định viên phải có đủ trình độ, chứng chỉ chuyên môn phù hợp với yêu cầu giám định.

Về điều kiện cá nhân được hoạt động kiểm định xây dựng và tổ chức hoạt động kiểm định xây dựng phải đáp ứng điều kiện quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18-6-2015 được sửa đổi bằng Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05-4-2017.

Theo tài liệu của Công ty G cung cấp tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm thì Công ty G và giám định viên Trần Hữu N2 không đủ năng lực tiến hành hoạt động kiểm định xây dựng. Hơn nữa, trong biên bản giám định ngày 15-8-2018 thì ông Trần Hiếu N không tham gia, đại diện Công ty G tham gia là ông Phan Vĩnh H2.

Ngoài ra, trong hồ sơ vụ án có một bản báo cáo giám định cùng ngày, cùng số của Công ty G giám định nhà số F Cô B theo yêu cầu của Công ty TNHH N3 do bị đơn cung cấp; Công ty TNHH N3 yêu cầu giám định theo sự ủy quyền của nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận Công ty G chỉ giám định một lần nhà số 06 Cô Bắc nhưng để phù hợp về chủ thể yêu cầu giám định mới ra hai báo cáo giám định do nguyên đơn nộp (nguyên đơn yêu cầu giám định) và bị đơn nộp (TNHH Nguyễn ADS yêu cầu giám định). Xem xét thấy nội dung của hai báo cáo giám định lại khác nhau.

Tòa án sơ thẩm căn cứ Báo cáo giám định số InS/KHA/18209 ngày 28/8/2018 của Công ty cổ phần G để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có cơ sở.

Đối với những hư hỏng được nguyên đơn trình bày xảy ra sau khi Công ty G thực hiện việc kiểm định, nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu kiểm định. Căn cứ khoản 2 Điều 102 BLTTDS năm 2015, Thẩm phán phải ra quyết định trưng cầu giám định nguyên nhân dẫn đến tình trạng nhà số F Cô B hư hỏng để có căn cứ giải quyết yêu cầu khởi kiện, nhưng không thực hiện mà bác yêu cầu khởi kiện là chưa đủ căn cứ.

Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi tiến hành giải quyết “Yêu cầu bồi thường thiệt hại” của nguyên đơn; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự chấp nhận kháng nghị và kháng cáo, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm về phần bồi thường thiệt hại để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét yêu cầu buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng 2m² đất:

[1.1] Về ranh đất trên thực địa giữa hai nhà thì trong quá trình sử dụng đất, cả hai nhà số 06 của nguyên đơn và nhà số H của bị đơn đều có xây sửa lại, nhưng từ các chủ đất trước đều không có tranh chấp với nhau, không đặt ra vấn đề sử dụng sai ranh đất của nhau, chỉ khi bị đơn phá nhà cũ để xây dựng lại nhà vào năm 2018 thì xảy ra tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

[1.2] Nguyên đơn cho rằng năm 1998 nhà nguyên đơn đập phòng bếp cũ xây phòng bếp mới đúng ranh đất và khi xây phần bếp phía sau đất đã xây tường và xây trụ hết đất, từ trụ vào tường có khoảng hở nên sau đó nhà bên phía bị đơn đã xây

tường đè lên đà kiềng và áp sát vào tường nhà nguyên đơn; năm 2018 nhà bị đơn làm lại đã đập trụ tường này của nguyên đơn và vẫn xây tường sát vào tường nhà nguyên đơn.

[1.3] Còn bị đơn thì lại cho rằng do nhà của nguyên đơn trước đó đã đổ đà kiềng đè lên móng nhà của bị đơn và phần trụ tường là của nhà bị đơn nhưng nguyên đơn xây tường làm trụ tường của nhà bị đơn chui vào tường nhà nguyên đơn nên thực chất nguyên đơn mới là bên lấn đất của bị đơn.

[1.4] Do hai bên không thống nhất được về ranh đất trên thực địa và trình bày mâu thuẫn nhau như trên, đồng thời nay hiện trạng không còn, mỗi bên chỉ cung cấp ảnh tự chụp tường nhà cũ thì không đủ căn cứ kết luận nên Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của cả hai bên, mà sẽ căn cứ vào hồ sơ địa chính, vào quá trình xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai nhà để xác định ranh đất.

[1.5] Nhà đất của nguyên đơn là số 06 đường C, Phường D, thành phố V, đất có số thửa là 59, tờ bản đồ số 11 (cũ là thửa 153, tờ bản đồ số 02), có nguồn gốc của ông Dương Văn H1. Theo sơ đồ vị trí ngày 06-7-1990 thì diện tích thửa đất là 253m², bị tốp hậu - trong đó cạnh mặt tiền dài 11,3m, cạnh phía sau dài 10,2m, cạnh hai bên lần lượt dài 22,5m và 23m. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 08-10-1991, diện tích nhà là 78m², không ghi diện tích đất. Ông H1 chuyển nhượng cho bà An Thị Ngọc T3 và ông Trần Đức Q ngày 29-8-1992 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 08-10-1991. Sau đó bà T3, ông Q chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn ngày 25-6-1998 cũng chỉ có diện tích nhà 78m², không ghi diện tích đất. Như vậy tại thời điểm này không có số liệu về diện tích đất chính xác.

[1.5.1] Sau đó đến năm 2000 thì có Bản đồ địa chính thể hiện các thửa đất của người sử dụng đất trên thực tế. Đến năm 2001, nguyên đơn tự làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 993553, ngày 06-12-2001 đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 02, diện tích là 236m², trong đó có 230m² đất ở và 6m² đất nông nghiệp, có cạnh mặt tiền trước và phía sau đều là 10,3m, cạnh hai bên dài 23m. Đây là số liệu khớp theo Bản đồ địa chính năm 2000.

[1.5.2] Năm 2002, nguyên đơn xin cấp chủ quyền nhà theo biên bản kiểm tra hiện trạng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 7201043903 ngày 25-11-2002 với diện tích đất là 230m² loại đất ở (BL 210 đến BL 221). Như vậy diện tích đất hiện trạng này bị giảm 06m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 993553 ngày 06-12-2001. Nguyên đơn không thắc mắc, khiếu nại về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 993553. Thực tế theo sơ đồ đo vẽ hiện nay thì phía trước nhà nguyên đơn có 7,7m² đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 993553 nêu trên nhưng vẫn do nguyên đơn sử dụng. Thời điểm này bị đơn vẫn chưa nhận chuyển nhượng nhà số H bên cạnh mà nhà số H lúc đó do ông Nguyễn Mạnh T5 và bà Ngô Thị Bích N1 sử dụng.

[1.6] Nhà đất của bị đơn là số 08 (nhà số D cũ) đường C, Phường D, thành phố V, đất có số thửa là 58, tờ bản đồ số 11 (cũ là thửa 154, tờ bản đồ số 02), có nguồn gốc của bà C chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Ù và bà Phạm Thị T4, ông Ù xây nhà cấp 4 diện tích 4,5 x 08m và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 11-4-1989, không có diện tích đất; đến ngày 08-10-1993 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 88m². Ông Ù, bà T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh T5 và bà Ngô Thị Bích N1 ngày 10-9-2001, diện tích 88m²; sau đó bà N1 chỉ ranh đo vẽ ngày 03-10-2001 được diện tích 88m², trong đó cạnh mặt tiền dài 4m, cạnh phía sau dài 3,88m, cạnh hai bên dài 21,18m. Đây cũng là số liệu khớp theo Bản đồ địa chính năm 2000. Sau đó, ông T5 và bà N1 chuyển nhượng nhà đất số 08 lại cho bị đơn ngày 30-9-2009. Đến ngày 30-10-2009, bị đơn đăng ký biến động và được Ủy ban nhân dân thành phố V xác nhận sang tên cho vợ chồng bị đơn với diện tích vẫn là 88m² loại đất ở. Thực tế theo sơ đồ đo vẽ hiện nay thì phía trước nhà bị đơn có 4,7m² đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nhưng vẫn do bị đơn đơn sử dụng.

[1.7] Theo sơ đồ vị trí đo vẽ đất tranh chấp ngày 06-7-2022 và sơ đồ vị trí bổ sung ngày 05-9-2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì ranh giới giữa 02 thửa đất của 2 nhà do bị đơn chỉ là trùng với ranh của thửa đất 154 theo Bản đồ địa chính năm 2000 - là Bản đồ địa chính trong đó có thể hiện các thửa đất của nhà nguyên đơn và bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 nêu trên.

[1.7.1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận là bức tường xây ngăn giữa 02 nhà ở phía trước từ điểm 11 đến điểm 8 của sơ đồ đo vẽ đất tranh chấp là do phía nhà 06 của nguyên đơn xây và nguyên đơn xác định bức tường này là ranh giới đúng của hai nhà. Như vậy ranh đất giữa hai nhà đều không thay đổi so với Bản đồ địa chính năm 2000, phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mỗi bên đã được cấp, chứng tỏ ranh đất do nguyên đơn chỉ hiện nay đã lấn sang thửa đất số 58 thuộc về nhà số H của bị đơn.

[1.7.2] Theo các sơ đồ vị trí đo vẽ đất tranh chấp nêu trên thấy rằng:

Diện tích thửa đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của nguyên đơn (không tính phần tranh chấp) tại nhà 06 (Lô A) là 234,4 m², tăng 4,4m².

Diện tích thửa đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của bị đơn (chưa tính phần đang tranh chấp) tại nhà 08 (lô C) là 86,7m², thiếu 1,3m².

Phần có tranh chấp là lô E và F có diện tích 2,1m², trong đó cạnh phía trước dài 0,11m, cạnh phía sau dài 0,09m. Như trên đã nêu thì lô E và F thuộc quyền sử dụng của bị đơn nên tổng diện tích của bị đơn là 88,8m², tăng 0,8m²; cạnh phía trước dài 4,01m, cạnh phía sau dài 3,86m.

[1.7.3] Như vậy, so với Bản đồ địa chính năm 2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên thì về tổng diện tích của cả hai nhà 06 và 08 đều dư nhưng cạnh đất phía sau của cả hai nhà đều ngắn lại, trong đó nhà 06 chỉ còn 10,21m, thiếu 0,09m; nhà 08 chỉ còn 3,86m, thiếu 0,02m. Tuy nhiên do ranh giữa hai nhà không thay đổi so với bản đồ địa chính năm 2000 nên đây được coi là sự sai số trong đo đạc.

[1.8] Từ các tài liệu, chứng cứ nêu trên thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi 2m² đất của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên phần này của Bản án dân sự sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu buộc bị đơn bồi thường thiệt hại là 164. 616.107đ do xây dựng nhà liền kề gây ra:

[2.1] Khi xảy ra tranh chấp, U, thành phố V đã lập Biên bản hiện trạng vào các ngày 28-7-2018, ngày 06-8-2018 và ngày 15-8-2018. Tuy nhiên để đánh giá được hiện trạng, xác định được nguyên nhân và thiệt hại chính xác làm căn cứ buộc bồi thường thì cần phải được cơ quan chuyên môn có chức năng giám định xây dựng thực hiện việc giám định.

[2.2] Nguyên đơn có cung cấp chứng cứ là chứng thư giám định ngày 28-8-2018, do Công ty cổ phần G lập, xác định nguyên nhân lún, nứt thiệt hại do công trình xây dựng nhà số H Cô B của bị đơn gây ra và chi phí cần để khắc phục sửa chữa các hư hỏng là 73.041.107đ. Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng chi phí hư hỏng tiếp tục phát sinh sau khi có chứng thư là 77.275.000đ (*BL 117*).

[2.3] Phía bị đơn cung cấp các chứng cứ liên quan đến việc thi công móng và xây dựng nhà số H Cô B là các ảnh chụp các bức tường giữa hai nhà (*BL 155-181*) để chứng minh rằng nhà của nguyên đơn đã nứt từ trước, không phải do bị đơn gây ra. Đồng thời bị đơn không đồng ý với kết quả giám định này, cho rằng Công ty Cổ phần G không có thẩm quyền giám định về xây dựng, hơn nữa Công ty đã căn cứ vào văn bản pháp luật hết hiệu lực để làm căn cứ giám định.

[2.3.1] Xét thấy các bức ảnh đương sự tự chụp không đủ làm căn cứ kết luận mà cần phải có kết quả giám định xây dựng như đã nêu, tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu phía bị đơn thực hiện quyền yêu cầu giám định để có căn cứ phản bác chứng cứ của phía nguyên đơn nhưng bị đơn không thực hiện, không yêu cầu giám định lại.

Trong trường hợp này, Tòa án có thể căn cứ vào chứng thư giám định do nguyên đơn nộp để giải quyết vụ án nếu chứng thư giám định do nguyên đơn nộp là hợp pháp cả về hình thức lẫn nội dung. Qua đối chiếu với các quy định tại thời điểm giám định là Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18-6-2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05-4-2017 của Chính phủ quy định tổ chức giám định phải có chức năng kiểm định xây dựng và giám định viên phải có chứng chỉ hành nghề kiểm định xây dựng thì mới đủ chức

năng thực hiện giám định nguyên nhân, mức độ hư hỏng công trình xây dựng. Tuy nhiên theo các tài liệu về năng lực chuyên môn của Công ty Cổ phần G thì Công ty chỉ có chức năng giám định thương mại, giám định viên chỉ có chứng chỉ về định giá. Do vậy, kết quả giám định của Công ty Cổ phần G không phù hợp với quy định pháp luật để làm căn cứ xác định thiệt hại.

[2.3.2] Ngoài ra trong hồ sơ vụ án có 02 bản Báo cáo giám định cùng số InS/KHA/18209 cùng ngày 28-8-2018 đều của Công ty Cổ phần G giám định nhà 06 Cô B2. Một bản do nguyên đơn nộp có 06 trang, dựa trên yêu cầu do bà B ký. Một bản photocopy do bị đơn nộp có 03 trang (BL 141-143), dựa trên yêu cầu do Công ty N3 ký. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác nhận có Bản báo cáo như bị đơn nộp và giải thích rằng bản bị đơn nộp là có trước nhưng do cần phải thay đổi người yêu cầu là chủ nhà nên bản bà B nộp là có sau, thực chất Công ty Cổ phần G chỉ thực hiện giám định một lần. Hội đồng xét xử xem xét 02 Bản báo cáo giám định thấy về nội dung không trùng khớp nhau. Bản do nguyên đơn nộp 06 trang có nhiều nội dung không có trong bản 03 trang do bị đơn nộp.

[2.3.3] Với báo cáo giám định như đã nêu mà Tòa án cấp sơ thẩm dùng làm căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa có căn cứ. Để giải quyết được yêu cầu của nguyên đơn thì cần phải thực hiện giám định lại, kể cả đối với yêu cầu bồi thường bổ sung 77.275.000đ (*Bảy mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) của nguyên đơn, nhưng việc này không thực hiện được ở phiên tòa phúc thẩm nên cần hủy phần giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại của Bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Trong quá trình giải quyết sơ thẩm lại, cần giải thích cho các đương sự về việc yêu cầu giám định, kiểm định, nếu các đương sự không thực hiện việc giám định thì Tòa án cấp sơ thẩm xử lý theo quy định pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, giữ nguyên một phần và hủy một phần của Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. Ông H, bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm liên quan đến phần Bản án sơ thẩm bị hủy sẽ được xử lý khi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 1, Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 5, 26, 147, 148, 293, 310, 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoài H, chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu.

1. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 24-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu về phần “tranh chấp quyền sử dụng đất” như sau:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoài H và bà Đặng Thanh B về việc buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Duy B1 phải trả 2m² đất thuộc thửa số 58, tờ bản đồ số 11 (cũ là thửa 154, tờ bản đồ số 02), Phường D, thành phố V.

2. Huỷ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 24-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Duy B1 phải “bồi thường thiệt hại” cho nguyên đơn là ông Nguyễn Hoài H và bà Đặng Thanh B số tiền 87.314.107đ (*T1 mươi bảy triệu ba trăm mười bốn ngàn một trăm lẻ bảy đồng*) và bồi thường bổ sung số tiền 77.275.000đ (*Bảy mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*). Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn là ông Nguyễn Hoài H và bà Đặng Thanh B phải nộp tiền án phí không có giá ngạch là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006460 ngày 19-12-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Số tiền tạm ứng án phí còn lại là 6.900.000đ (*Sáu triệu chín trăm ngàn đồng*) sẽ được xem xét khi giải quyết lại yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Nguyễn Hoài H và bà Đặng Thanh B.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Hoài H không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0000189 ngày 06-4-2023, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Thị Thanh T không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0000194 ngày 07-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21-9-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ.

(Đã ký tên)

Đào Thị Huệ