TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH V**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 502 /2025/DS-PT
Ngày: 29-09-2025
V/v " Tranh chấp quyền sử dụng đất về ranh đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH V

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh V xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 343/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất về ranh đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện MBbị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4054/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1962

1.2. Bà Lê Thị Huỳnh E4, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Số 391/41/2, đường Huỳnh Tấn Phát, Tổ 15, Khu phố 2, phường H, Quận 7, Thành phố H (nay là Số 391/41/2, đường Huỳnh Tấn Phát, Tổ 15, Khu phố 2, phường Tân Thuận, Thành phố H).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị Huỳnh E4: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1962 (có yêu cầu xét xử vắng mặt). Địa chỉ: Số 391/41/2, đường Huỳnh Tấn Phát, Tổ 15, Khu phố 2, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số 391/41/2, đường Huỳnh Tấn Phát, Tổ 15, Khu phố 2, phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn P: Ông Phạm Kim Của, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp Phú Quới, xã Tân Hội, huyện MN, tỉnh E (nay là ấp Phú Quới, xã Mỏ Cày, tỉnh V).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Công B2, sinh năm 1953

2.2. Bà Huỳnh Thị Cẩm H2, sinh năm 1964 (có đơn xin vắng)

Địa chỉ: Ấp Chợ Xếp, xã Tân Thành Bình, huyện MB, tỉnh E (nay là ấp Chợ Xếp, xã Tân Thành Bình, tỉnh V).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Công B2: Ông Lê Văn T, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 02C, ấp Bình Thành, xã Bình Phú, thành phố E, tỉnh E (nay là Số 02C, ấp Bình Thành, phường E, tỉnh V).

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Công B2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị Huỳnh E4 và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất của ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị Huỳnh E4 gồm các thửa 1512, tờ bản đồ số 2, diện tích 1795,0m^2; thửa 1513, tờ bản đồ số 2, diện tích 1846m^2 và thửa 416, tờ bản đồ số 2, diện tích 1150m^2 (theo đo đạc chính quy là thửa 319, tờ bản đồ số 8, diện tích 4317,5m^2); thửa 285, tờ bản đồ số 8, diện tích 2258,0m^2, các thửa đất đều toạ lạc tại ấp Chợ Xếp, xã Tân Thành Bình, huyện MB, tỉnh E. Tiếp giáp với phần đất của ông P, bà Em là thửa đất của ông Phạm Công B2, bà Huỳnh Thị Cẩm H2 thuộc thửa 318, tờ bản đồ số 8, diện tích 1718,7m^2 (theo bản đồ 299 là thửa 417, tờ bản đồ số 2, diện tích 1934m^2) đất toạ lạc tại ấp Chợ Xếp, xã Tân Thành Bình, huyện MB, tỉnh E. Trên thửa đất số 319 của nguyên đơn là hàng rào chôn trụ bê tông và lắp lưới B40 từ năm 2003, trên thửa đất số 318 của ông B2, bà H2 cũng được kéo rào lưới B40. Đến cuối năm 2019 ông P, bà Em xây dựng hàng rào kiên cố có cột, đà kiềng và cốt thép, xây gạch. Khoảng đầu năm 2020 ông B2, bà H2 sử dụng kobe đào hố xây công trình nên gây hậu quả làm nứt gãy, hư hỏng hàng rào mà ông P, bà Em đã xây dựng. Nay ông P, bà Em khởi kiện yêu cầu ông B2, bà H2 phải liên đới bồi thường thiệt hại với số tiền là 311.352.100 đồng. Đối với yêu cầu

phản tố của ông B2, bà H2 đối với nguyên đơn, ông P, bà Em không đồng ý vì nguyên đơn xây trên đất của mình.

Theo đơn phản tố và trong quá trình tố tụng bị đơn ông Phạm Công B2, bà Huỳnh Thị Cẩm H2 cũng như người đại diện theo ủy quyền của ông B2, trình bày:

Ông B2, bà H2 là chủ sử dụng đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 8, diện tích 1718,7m^2 (theo bản đồ 299 là thửa 417, tờ bản đồ số 2, diện tích 1934m^2) đất toạ lạc tại ấp Chợ Xếp, xã Tân Thành Bình, huyện MB, tỉnh E; giáp ranh với thửa 319 và thửa 285, tờ bản đồ số 8 của ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị Huỳnh E4. Nguồn gốc thửa đất 318 là ông B2, bà H2 nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Quang Đáng vào năm 2003. Đến năm 2016, sau khi chuyển nhượng ông B2, bà H2 có làm hàng rào chôn trụ và lắp B2 lưới B40, phía nguyên đơn cũng đã có hàng rào sẵn nên việc ông B2, bà H2 thuê nhân công kéo rào và sơ suất nên có chừa ranh khoảng 06 tấc đất về hướng thửa 319 của ông P, bà Em và cũng nhầm tưởng đã có trụ ranh đã có sẵn nên việc kéo hàng rào không ngay ranh đất vẫn còn trụ ranh để xác định nhưng phía nguyên đơn đã nhổ trụ ranh ông B2, bà H2 không biết nên dẫn đến sự việc hôm nay.

Do có nhu cầu xây dựng công trình nên ngày 15/3/2020 ông B2, bà H2 có kêu Kobe đào móng trên thửa đất 318, sau đó 01 ngày thì ông P, bà Em mới khởi công xây dựng hàng rào, ông B2, bà H2 có ngăn cản nhưng phía ông P, bà Em vẫn tiếp tục xây dựng mới dẫn đến ngã đỗ thiệt hại. Do ông P, bà Em đã xây dựng công trình là hàng rào trên đất của ông B2, bà H2 nên nay ông B2, bà H2 yêu cầu ông P, bà Em trả lại diện tích đất theo Hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất đã đo đạc cụ thể như sau: Thửa 285A diện tích 41,1m^2 thuộc một phần thửa 285, tờ bản đồ số 8 và thửa 319A diện tích 48,2m^2, thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ số 8, đất toạ lạc tại ấp Chợ Xếp, xã Tân Thành Bình, huyện MB, tỉnh E. Tổng diện tích đất ông B2, bà H2 yêu cầu ông P, bà Em phải trả là 89,3m^2. Ông B2, bà H2 không đồng ý bồi thường thiệt hại với số tiền là 311.352.100 đồng theo yêu cầu của ông P, bà Em vì ông B2, bà H2 khởi công xây dựng công trình trước, ông B2, bà H2 có yêu cầu ông P, bà Em dừng việc xây hàng rào vì sát hố sâu mà ông B2, bà H2 đã đào xây nước hồ nước ngọt nhưng ông P, bà Em vẫn kiên quyết xây dựng, việc xây dựng sơ xài dẫn đến thiệt hại nay yêu cầu bồi thường thiệt hại là vô lý.

Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện MBđã tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Huỳnh E4.

Buộc ông Phạm Công B2 và bà Huỳnh Thị Cẩm H2 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Huỳnh E4 số tiền là 311.352.100 đồng.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Phạm Công B2 và bà Huỳnh Thị Cẩm H2 yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Huỳnh E4 phải trả thửa 285A diện tích 41,1m^2 thuộc một phần thửa 285, tờ bản đồ số 8 và thửa 319A diện tích 48,2m^2, thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ số 8, đất toạ lạc tại ấp Chợ Xếp, xã Tân Thành Bình, huyện MB, tỉnh E, trên đất có hàng rào của các nguyên đơn bị thiệt hại.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/8/2024, bị đơn ông Phạm Công B2 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện MBgiải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và cho rằng phần tường rào do ông P, bà Em cố tình xây dựng không đạt quy chuẩn kỹ thuật, cấp sơ thẩm chưa trưng cầu giám định chất lượng công trình xây dựng hàng rào của nguyên đơn xây dựng mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà Em là không phù hợp. Phần đất của ông B2 tại thửa 318 tờ bản đồ số 8 theo kết quả đoa đạc thực tế thì diện tích bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và đề nghị hội đồng xét xử xem xét.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đồng thời không đồng ý yêu cầu giám định và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và cho rằng thời gian ông P, bà Em tiến hành xây tường rào trước khi ông B2, bà H2 đào hố. Tường rào ông P, bà Em xây dựng kiên cố đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật xây dựng, việc ông B2, bà Em đào hố sâu không giữ khoảng cách an toàn ranh giới làm thiệt hại công trình tường rào do ông P, bà Em nên ông B2, bà H2 phải có trách nhiệm bồi thường là phù hợp. Công trình xây dựng có kết cấu nguyên khối đà nên đoạn giữa (đoạn 2 theo biên bản xem xét thẩm định) bị đỗ nghiêng sẽ ảnh hưởng toàn bộ kết cấu các đoạn còn lại (đoạn 1, đoạn 3) nên biên bản xem xét thẩm định cấp phúc thẩm ghi nhận hiện trạng là còn sử dụng là chưa phù hợp, đề nghị hội đồng xét xử xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công B2,

hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện MB(nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – V).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của ông Phạm Công B2; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Phạm Công B2 được làm đúng quy định, trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Thửa đất số 285, 319, tờ bản đồ số 8 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Huỳnh E4 giáp ranh với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 8 của bị đơn ông Phạm Công B2, bà Huỳnh Thị Cẩm H2. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, bị đơn sử dụng máy xúc đào hố xây công trình làm đứt gãy, hư hỏng hàng rào mà nguyên đơn đã xây dựng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 311.352.100 đồng. Bị đơn cho rằng bị đơn xây dựng công trình trước khi nguyên đơn xây hàng rào nên không đồng ý bồi thường; đồng thời bị đơn cho rằng nguyên đơn lấn chiếm một phần đất của mình để sử dụng nên phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 89,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 285, 319, tờ bản đồ số 8.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công B2:

[2.1] Đối với yêu cầu buộc nguyên đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 89,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 285, 319, tờ bản đồ số 8: Xét thấy, trong vụ án, bị đơn ông B2, bà H2 có đơn phản tố yêu cầu yêu cầu nguyên đơn ông P, bà Em trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 89,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 285, 319, tờ bản đồ số 8, đây là quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 202 Luật đất đai 2013 thì tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải. Theo quy định trên thì tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông P, bà Em với ông B2, bà H2 phải qua hòa giải cơ sở tại ủy ban nơi có đất. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự thừa nhận vụ việc tranh chấp chưa được hòa giải cơ sở tại ủy ban nơi có đất, trong hồ sơ vụ án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ là biên bản hòa giải cơ sơ về tranh chấp đất đai tại ủy ban nơi có đất.

Mặt khác, kết quả giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ảnh hưởng đến tính hợp pháp của việc xây dựng công trình trên đất của các bên và ảnh hưởng đến việc bồi thường thiệt hại do lỗi của các bên gây ra. Đây là sai sót cấp của cấp sơ

thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ.

[2.2] Đối với kháng cáo của bị đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn với số tiền 311.352.100 đồng: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đề nghị trưng cầu Sở Xây dựng E giám định chất lượng công trình là hàng rào bị ngã đổ của nguyên đơn. Xét thấy việc giám định là cần thiết nên Tòa án đã trưng cầu giám định Sở xây dựng để giám định. Trung tâm Tư vấn và Kiểm định xây dựng thuộc Sở xây dựng đề nghị Tòa án yêu cầu nguyên đơn cung cấp bản vẽ hoàn công và số liệu phục vụ thiết kế (bao gồm hồ sơ khảo sát địa chất) của hàng rào, yêu cầu bị đơn cung cấp hồ sơ thiết kế biện pháp phòng chống ảnh hưởng đến công trình lân cận trong quá trình thi công cũng như hình ảnh thực hiện biện pháp chống ảnh hưởng đến công trình lân cận; Các đương sự cũng không thực hiện được các nội dung nêu trên theo yêu cầu của tòa án. Vì vậy, Trung tâm Tư vấn và Kiểm định xây dựng có Công văn số: 112/TVKĐ-KĐ ngày 23/5/2025 trả lời không đủ cơ sở, dữ liệu để tính toán đánh giá trong công tác giám định theo Quyết định trưng cầu. Từ đó cho thấy không có căn cứ về nguyên nhân gây ra thiệt hại là do đâu? Có phải hoàn toàn do ông B2, bà H2 đào hố xây dựng công trình hay do ông P, bà Em xây dựng có đảm bảo đúng các quy định tiêu chuẩn về xây dựng hay không? Lỗi của bên nào dẫn đến hàng rào bị ngã đổ và trách nhiệm của mỗi bên đối với thiệt hại xảy ra? Trong khi tại khoản 2 Điều 177 Bộ luật dân sự 2015 quy định " … *Khi đào giếng, đào ao hoặc xây dựng công trình dưới mặt đất, chủ sở hữu công trình phải đào, xây cách mốc giới một khoảng cách do pháp luật về xây dựng quy định*…. ". Cấp sơ thẩm chưa thu thập khoảng cách từ cạnh chiều dọc tường rào qua đến cạnh chiều dọc hố ao của ông B2, bà H2 là bao nhiêu? và chưa được thể hiện trên họa đồ hiện trạng sử dụng đất nên không có căn cứ xác định lỗi gây thiệt hại của các bên.

Từ những nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đánh giá toàn diện chứng cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện MB(nay là tòa án khu vực 6 - V) chuyển toàn bộ hồ sơ về giải quyết lại theo thẩm quyền. Kháng cáo của ông Phạm Công B2 là có cơ sở nên được chấp nhận.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Phạm Công B2 không phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên ông B2 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công B2.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện MB(nay là tòa án khu vực 6 - V).

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện MB(nay là tòa án khu vực 6 - V) giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Công B2 được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh V;
- TAND khu vực 6 – V;
- Phòng THADS khu vực 6 – V;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Lê Thị Thu Hương