

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 449/2025/DS-PT

Ngày: 05 - 9 - 2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Nhum

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Ông Bùi Văn Bình

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 8 và 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai - Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 353/2025/QĐXX-PT ngày 30 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 752/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trương Quang T, sinh năm 1961; Địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn H, xã B, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị L, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn H, xã B, tỉnh Đồng Nai) (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Ông Lê Văn N, sinh năm 1969; Địa chỉ: Khu Đ, xã B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Võ Thị T1, sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn H, xã B, tỉnh Đồng Nai) (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T1: Ông Trương Công H, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960; Cùng địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn H, xã B, tỉnh Đồng Nai) (đều vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trương Quang T; bị đơn bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/4/2021, các đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trương Quang T trình bày:

Năm 2008, gia đình ông Trương Quang T xây dựng một căn nhà cấp 4 với tổng diện tích 300m², móng xây phía sau 4m, giữa 2m, trước 1m. Tường cao từ mặt móng trở lên là 6.8m. Vào tháng 03/ 2021, bà Trần Thị L khởi công xây nhà để ở giáp với nhà ông T. Trong quá trình xây dựng, bà L đã cho máy mức đất sát trụ chân móng nhà ông T khoảng 3m. Sau đó, ông T có nói chuyện với bà L thỏa thuận về sự việc nhưng bà L vẫn tiếp tục thi công xây dựng và cho máy mức theo chân tường nhà ông T khoảng 10m, rộng 2m, sâu 4m lấn qua phần đất cắm ranh 15 phân, thấy rõ phần móng nhà của gia đình ông T.

Nhận thấy căn nhà của mình đang có nguy cơ ảnh hưởng nghiêm trọng về sau, nên vào ngày 06/3/2021 ông T đã làm đơn trình báo sự việc lên Ủy ban nhân dân xã B yêu cầu giải quyết. Ngày 08/3/2021, Ủy ban nhân dân xã B làm việc với gia đình ông T và gia đình bà L. Qua đó, Ủy ban nhân dân xã đã tiến hành đo đạc và cắm ranh mốc lại cho hai gia đình và hai gia đình cũng đồng ý theo ranh giới, cụ thể: Về mặt trước: lấy ranh giới giữa tường xây nhà ông T và tường xây còn lại của nhà bà L làm ranh. Về mặt sau: lấy cọc ranh đã cùng nhau đóng tính từ cọc sắt (giáp ông K1) sang 10m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Trong buổi làm việc, bà L cam kết trong quá trình xây dựng sẽ không lấn chiếm và không làm ảnh hưởng đến căn nhà của ông T, nếu có ảnh hưởng thì sẽ chịu trách nhiệm. Sau khi giải quyết đã thống nhất sự việc như trên nhưng bà L vẫn tiếp tục đào mức lấn chiếm qua phần đất nhà ông T, không những thế còn lấn sâu vào phần móng nhà ông T làm cho gia đình ông T ngày càng thấy hoang mang về sự ảnh hưởng của căn nhà sau này.

Ngày 19/3/2021, ông T tiếp tục làm đơn cấp báo (cầu cứu) trình bày sự việc lên Ủy ban nhân dân xã. Ngay chiều cùng ngày, Ủy ban nhân dân xã đã vào làm việc và đo đạc cụ thể tại diện tích đất của hai gia đình (đã có nêu rõ số liệu cụ thể tại biên bản lập vào lúc 14 giờ 20 phút ngày 19/3/2021). Tại biên bản tiếp tục yêu cầu bà L phải xây dựng theo đúng quy định, không làm ảnh hưởng và đảm bảo an toàn cho căn nhà ông T; cuối biên bản làm việc có ghi chú là lần hòa giải sau này, tại thời điểm lập biên bản hòa giải thì Ủy ban nhân dân xã B không xác minh lại hiện trạng và đánh giá chất lượng nhà xây dựng của nhà ông T. Tuy nhiên, sau hai

lần hòa giải nhưng bà L không thực hiện cam kết và càng lấn chiếm đất và gây hư hại cho căn nhà của ông T. Để đảm bảo quyền và lợi ích của mình, ông T khởi kiện bà L ra Tòa án nhân dân huyện B, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc bà Trần Thị L trả lại cho ông T phần diện tích đã lấn chiếm khoảng 4m².

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/10/2021, ông T khai nhận: Trong quá trình xây dựng nhà phía bà L đã xây dựng không đảm bảo đúng quy trình, làm ảnh hưởng đến nhà của ông T và lấn chiếm một phần diện tích đất của gia đình ông T. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T trong quá trình bà L xây dựng nhà liền kề, tránh thiệt hại có thể xảy ra sau này, ông T khởi kiện bà L ra Tòa, yêu cầu Tòa án xem xét lại quy trình xây dựng nhà của bà L. Buộc bà Trần Thị L xây dựng nhà và làm móng nhà đúng quy trình xây dựng đối với các công trình xây dựng liền kề và buộc bà Trần Thị L khắc phục những thiệt hại xảy ra trong quá trình xây dựng.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/8/2023, ông T khai nhận: Trong thời gian Tòa án giải quyết vụ án, bà L vẫn tiếp tục lấn chiếm đất thi công xây dựng nhà dẫn đến việc hư hại kết cấu căn nhà của ông T dẫn đến tổn thất về tài sản và tổn hại về tinh thần. Ông T bổ sung nội dung khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên buộc bà Trần Thị L phải bồi thường thiệt hại về mặt tinh thần cho ông T số tiền là 50.000.000 đồng và buộc bà Trần Thị L phải bồi thường để khắc phục hậu quả sửa chữa căn nhà với số tiền là 1.000.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông T yêu cầu bà L phải bồi thường là 1.050.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc bà Trần Thị L trả lại cho ông T phần diện tích đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 19,7m², tuyên buộc bà Trần Thị L phải bồi thường thiệt hại về mặt tinh thần cho ông T số tiền là 50.000.000 đồng và tuyên buộc bà Trần Thị L phải bồi thường để khắc phục hậu quả sửa chữa căn nhà với số tiền là 500.000.000 đồng. Đối với các nội dung trong đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/10/2021, nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện.

Tại đơn phản tố ngày 04/01/2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị L trình bày:

Bà có diện tích đất tại thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Nguồn gốc của diện tích đất là do bà nhận chuyển nhượng, cụ thể như sau: Ông Phạm Hùng C và bà Nguyễn Thị T2 (hiện trú tại thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước) có diện tích đất 11,5 mét ngang x 40 mét dài tại thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Nguồn gốc của diện tích đất là do ông C, bà T2 nhận chuyển nhượng của hai người, cụ thể; phần diện tích đất 6m x 40 m ông C, bà T2 nhận chuyển nhượng của ông L1 (không biết họ tên địa chỉ) (phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), phần đất còn lại 5,5m x 40m ông C, bà T2 nhận chuyển nhượng của người khác (bà không biết họ tên) (phần đất này thì ông C đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C). Sau đó, bà L không nhớ thời gian cụ thể thì bà có thuê của ông C, bà T2 diện tích đất 11,5 mét ngang x 40 mét dài nói trên. Sau khi thuê đất thì bà L xây nhà (xây hết đất thuê, mỗi bên để lại 20 cm) để buôn bán và sinh sống (xây sát đường) (phần căn nhà hiện nay

đã bị đập bỏ nhưng còn lại 01 bức tường sát nhà ông T như đã ghi nhận trong biên bản thẩm định lần đầu tiên). Khi bà nhận đất và xây nhà thì ông C là người đi chỉ ranh cho bà. Tại thời điểm bà thuê đất và xây nhà thì đất bên cạnh là của ông C1 (phần đất trống) (lúc đó ông T chưa có nhận chuyển nhượng đất từ ông C1). Ranh giới thửa đất bà thuê của ông C và đất của ông C1 không có vật mốc làm ranh. Khi bà L xây nhà thì ông C1 có chứng kiến. Quá trình bà L thuê đất để buôn bán, sinh sống thì không có tranh chấp ranh giới với ông C1. Bà sinh sống một thời gian thì đến ngày 21/4/2007, bà nhận chuyển nhượng diện tích đất của bà Lê Thị L2, diện tích đất chuyển nhượng là 10 mét ngang x 40 mét dài (phần đất nhận chuyển nhượng từ bà L2 giáp với phần đất bà L thuê của ông C). Tại thời điểm bà nhận chuyển nhượng đất của bà L2 thì mặt bên cạnh giáp đất bà M1 (đã có hàng rào bằng kẽm, cột bê tông do bà M1 làm để làm ranh). Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà L2 thì bà L xây nhà kho (chiều ngang 10 mét x chiều dài 25 mét) để buôn bán và tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00058, ký ngày 18/10/2007 đứng tên Trần Thị L (do kinh tế khó khăn nên khi làm sổ đỏ bà không làm hết phần đất nhận chuyển nhượng chỉ mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 10m x 20m, còn phần diện tích đất đằng sau 10m x 20m chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Đến năm 2012, bà L nhận chuyển nhượng lại của ông C, bà T2 toàn bộ diện tích đất 11,5m x 40m (là phần đất bà thuê của ông C, bà T2) (trong đó phần đất 5,5m x 40m có sổ đỏ, phần diện tích đất 6m x 40m chưa có sổ đỏ). Việc nhận chuyển nhượng có làm giấy tờ với tiêu đề giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 27/10/2012 và bà L vẫn sử dụng 01 căn nhà (đã xây từ trước) cho đến năm 2020 bà L mới đập bỏ và xây dựng căn nhà hiện nay. Phần diện tích đất bà L nhận chuyển nhượng của ông C, bà T2 thì bà L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 5,5m x 40m (là phần đất sát ranh đất nhà ông T), phần đất còn lại thì chưa có làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không có kinh tế để làm.

Diện tích đất của ông C mà bà L nhận chuyển nhượng có tứ cận: Mặt trước giáp đường, mặt sau giáp đất ông Tiến L3, mặt bên cạnh giáp thửa đất bà L nhận chuyển nhượng của bà L2, mặt còn lại giáp đất của ông T (ông T mua lại của ông C1).

Khi ông T nhận chuyển nhượng đất thì giữa phần đất của ông C và đất của ông T (trước là đất của ông C1) không có vật mốc làm ranh. Khi ông T xây nhà thì phần đất của ông C đã có căn nhà bà L xây từ trước. Khi ông T xây nhà thì bà L đã nhận thấy ông T xây phần móng lấn sang phần đất của ông C mà bà đang thuê nhưng do lúc đó bà đang có con nhỏ nên bà không có khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã.

Khi bà L xây nhà thì phát hiện phần đất bà nhận chuyển nhượng từ ông C, bà T2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, trong khi nhà của bà đã được xây dựng (xây trong giai đoạn bà thuê đất của ông C, bà T2 sử dụng) trước khi ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện

nay, vị trí đất sử dụng và vị trí đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự sai lệch là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sai vị trí làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà. Bà L xác định bà không có lấn chiếm đất của ông T nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Ngoài ra, bà L có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 14,9m² (nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về yêu cầu bồi thường thiệt hại, bà không đồng ý, việc xây nhà của bà không có ảnh hưởng đến nhà ông T và trường hợp nứt tường bà sẽ thuê thợ khắc phục chứ không đồng ý bồi thường bằng tiền. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L giữ nguyên yêu cầu phản tố và bổ sung yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại cho bà với số tiền 550.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T1 trình bày: Bà T1 là vợ của ông T, bà hoàn toàn thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông T, không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M thống nhất trình bày: Vợ chồng ông bà có diện tích đất kế bên diện tích đất của ông T. Nguồn gốc diện tích đất nhà ông bà là do nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị Mỹ L4 từ năm 2014. Khi nhận chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất đã có căn nhà như hiện nay. Từ khi bà ông bà nhận chuyển nhượng và sử dụng cho đến nay không tranh chấp gì với ai ranh giới. Giữa đất gia đình ông bà và gia đình ông T thể hiện bằng tường rào phía trước nối với tường nhà ông bà ra phía sau. Ông bà xác định nhà ông bà ở xây năm 2011 đến 1, 2 năm sau ông T mới xây căn nhà như hiện nay. Hiện nay, việc tranh chấp giữa ông T với bà L thì ông bà không có ý kiến; trường hợp đất nhà ông bà có bị lấn chiếm hay có tranh chấp gì ông bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại Công văn số 1040/UBND-KT ngày 16/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước trình bày: Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 045977 số vào sổ CH02812 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 18/9/2018 gồm: 01 đơn xin giao đất, 01 bản đồ địa chính số 07095, 01 phiếu lấy ý kiến khu dân cư, 01 danh sách Công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký giao đất cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, 01 biên bản kết thúc niêm yết, 01 đơn xác nhận hộ gia đình cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, 01 phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, 01 bản mô tả ranh giới, mốc thửa đất. Như vậy, trình tự thủ tục là đúng theo quy định của pháp luật. Cơ sở pháp lý căn cứ Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Thông tư số 02/ 2015/TT-BTNMT hướng dẫn Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

Đối với việc sai lệch vị trí sử dụng của các hộ liền kề, Ủy ban nhân dân huyện có ý kiến như sau: Thời điểm năm 2018 đã sử dụng máy đo toàn đạc (máy

ba chân) để đo đạc và có sử dụng điểm mốc tọa độ đo đạc đồng thời được các hộ dân liền kề giáp ranh chỉ dẫn đo đạc và thống nhất ranh giới có ký biên bản giáp ranh. Tại biên bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất có ghi rõ các cột mốc bê tông, cột mốc ranh giới là tường xây cụ thể. Trường hợp Tòa án có căn cứ xem xét hủy hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Ủy ban nhân dân huyện B không có ý kiến gì đề nghị Tòa án nhân dân xét xử theo đúng quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 23/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai) đã quyết định:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Quang T về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”

Buộc bị đơn bà Trần Thị L trả cho nguyên đơn ông Trương Quang T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T1 giá trị của diện tích đất lấn chiếm 18,6m² với số tiền là 18.600.000 đồng.

Công nhận diện tích đất 5,9m² được ký hiệu E, L, D thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 34 tại thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L. *(Kèm theo sơ đồ đo đạc số 01003 ký ngày 01/12/2023 của Công ty TNHH MTV Đ và trắc địa công trình 401).*

Công nhận diện tích đất 1,3m², 0,8m² và 1,2m² được ký hiệu G, H, M, N, L, D thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 34 tại thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L.

Công nhận diện tích đất 9,4m² được ký hiệu E, 3, D thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 34 tại thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc số 01003 ký ngày 01/12/2023 của Công ty TNHH MTV Đ và trắc địa công trình 401).

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Quang T về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 1,1m² được ký hiệu bằng các điểm E, F, G *(Kèm theo sơ đồ đo đạc số 01003 ký ngày 01/12/2023 của Công ty TNHH MTV Đ và trắc địa công trình 401).*

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Quang T đối với bị đơn bà Trần Thị L về “tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Buộc bị đơn bà Trần Thị L bồi thường khắc phục thiệt hại cho ông Trương Quang T, bà Võ Thị T1 số tiền là 55.129.088 đồng.

4/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Quang T đối với bị đơn bà Trần Thị L về yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và bồi thường thiệt hại về tinh thần với số tiền 494.870.548 đồng.

5/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị L đối với nguyên đơn ông Trương Quang T về “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

6/ Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03729 ký ngày 25/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho người sử dụng đất bà Trần Thị L và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02812 do Ủy ban nhân dân huyện B ngày 18/9/2018 cấp cho ông Trương Quang T và bà Võ Thị T1.

Bà Trần Thị L có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đối với phần đất được công nhận nêu trên.

Vợ chồng ông Trương Quang T, bà Võ Thị T1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/4/2025 bị đơn bà Trần Thị L có đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 05/5/2025 nguyên đơn ông Trương Quang T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại và buộc bà L phải trả cho ông T số tiền thẩm định giá 12.000.000 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Quang T và bị đơn bà Trần Thị L. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 23/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai) để giải quyết lại theo thủ tục chung do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Quang T và bị đơn Trần Thị L làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Quang T và bị đơn bà Trần Thị L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về tranh chấp quyền sử dụng đất: Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, cụ thể: Nguyên đơn ông Trương Quang T căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho mình để cho rằng bị đơn lấn đất của mình; ngược lại, bị đơn Trần Thị L cho rằng mình đã sử dụng ranh đất theo diện tích sử dụng thực tế từ trước là bức tường của căn nhà xây trước khi được bà L tháo dỡ xây lại căn nhà mới, cũng như theo sự thoả thuận giữa hai bên đã được Ủy ban nhân dân xã B ghi nhận nhưng Toà án không xác minh làm rõ sau khi được Ủy ban nhân dân xã B hoà giải ngày 08/3/2021 thì bà L có xây nhà đúng như ranh mốc các bên đã thống nhất hay không; việc tiếp tục khiếu nại của ông T đến Ủy ban nhân dân xã B là do bà L không thực hiện cam kết lấp phần đất bị mốc giữa hai nhà hay do bà L tiếp tục xây lấn qua đất ông T như ông T trình bày; Toà án cũng không thu thập tài liệu, chứng cứ thể hiện vị trí, tứ cận của diện tích đất các bên đã thống nhất.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự xác định ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C1 và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Toà án sơ thẩm không thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự mà chỉ căn cứ vào văn bản trình bày của Ủy ban nhân dân huyện B để xem xét đánh giá việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện B đúng quy định là chưa đảm bảo tính có căn cứ. Tại Văn bản trả lời 1040/UBND-KT ngày 16/6/2023 của UBND huyện B xác định: *“Tại biên bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất có ghi rõ các cột mốc bê tông, cột mốc ranh giới là tường xây cụ thể”* nhưng Toà án chưa xác minh làm rõ ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng với ranh đất khi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không để xác định ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi tranh chấp có thay đổi so với ranh khi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không mà Toà án căn cứ vào ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định bà L lấn qua đất ông C là chưa có căn cứ chính xác.

- Về yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản: Toà án ký Hợp đồng kiểm định chất lượng hiện trạng công trình 02 căn nhà liền kề (Hợp đồng số 2305/08/2022/HHT-HĐKT ngày 23/5/2022) với Công ty TNHH X mà không tiến hành trưng cầu giám định cơ quan có thẩm quyền để giám định nguyên nhân gây thiệt hại căn nhà của nguyên đơn như nguyên nhân lún, nứt tường... theo quy định của Luật Giám định tư pháp, dẫn đến Báo cáo kiểm định chất lượng hiện trạng công trình số 2405/2022/HHT-BCKĐ ngày 13/6/2022 của Công ty TNHH X không xác định được nguyên nhân gây hư hỏng căn nhà của ông T có phải là do

hành vi đào móng, xây nhà của bà L gây ra hay không; Báo cáo kết quả kiểm chất lượng công trình chỉ ghi chung chung nguyên nhân nứt tường, lún nền... “có thể” là do bà L đào móng, xây nhà nên không thể làm căn cứ để giải quyết vụ án. Toà án chưa thu thập tài liệu, chứng cứ chứng minh hành vi đào móng, xây nhà của bà L có phải là hành vi trái pháp luật, vi phạm quy tắc an toàn xây dựng hay không; chưa xác định mối quan hệ nhân quả giữa hành vi đào móng của bà L với hậu quả thiệt hại cho căn nhà của ông T, cũng như ngoài nguyên nhân “có thể” do bà L đào móng thì báo cáo kiểm định cũng xác định còn nhiều nguyên nhân khác có thể gây ra thiệt hại cho ngôi nhà của ông T nhưng Toà án lại buộc bà L phải bồi thường toàn bộ thiệt hại với số tiền 55.129.088 đồng để khắc phục, sửa chữa căn nhà của ông T là không chính xác.

Ngoài ra, hồ sơ vụ án có 03 sơ đồ đo đạc gồm: Sơ đồ đo đạc do Công ty TNHH MTV Đ bản đồ và trắc địa công trình 401 thực hiện ngày 08/6/2021 (bút lục 110); Sơ đồ đo đạc do Công ty TNHH MTV Đ bản đồ và trắc địa công trình 401 thực hiện ngày 01/11/2023 (bút lục 245); Sơ đồ đo đạc do Công ty Cổ phần X1 thực hiện ngày 16/12/2024 (bút lục 309) và số liệu qua các lần đo đạc khác nhau nhưng hồ sơ không có tài liệu giải thích lý do khác số liệu qua các lần đo. Cả nguyên đơn và bị đơn đều không đồng ý số liệu theo các sơ đồ đã đo đạc, cấp sơ thẩm lấy số liệu theo sơ đồ đo đạc ngày 01/11/2023 để giải quyết mà không nêu ra lý do chọn sơ đồ đo đạc này (sơ đồ đo đạc sau là sơ đồ đo đạc do Công ty Cổ phần X1 thực hiện ngày 16/12/2024); Biên bản xem xét tại chỗ lập ngày 04/6/2024 (bút lục 294 đến 297) thể hiện số liệu đều bỏ trống (...diện tích đất theo chỉ ranh của bà L là...; trên đất có căn nhà diện tích là...; diện tích đất chưa được cấp chứng nhận đo đạc thực tế là...); nguyên nhân lún đất có thể do phần đất giữa hai căn nhà không bị lấp theo thoả thuận tại Ủy ban nhân dân xã B, Toà án không hướng dẫn các bên đương sự chủ động khắc phục những nguy hiểm có thể xảy ra cho công trình xây dựng của người dân rồi sau đó yêu cầu bồi thường chi phí khắc phục cũng là những thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

Do việc thu thập tài liệu, chứng cứ của cấp sơ thẩm không đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy cần huỷ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Quang T, bị đơn bà Trần Thị L được chấp nhận một phần nên ông T và bà L không phải chịu.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Quang T và kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị L.

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai).

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai để giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trương Quang T và bị đơn bà Trần Thị L không phải chịu. Bà Trần Thị L được trả lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng áp phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Đồng Nai) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009765 ngày 28 tháng 4 năm 2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực A - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Trần Văn Nhum