

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **543/2025/DS-PT**
Ngày: 25-9-2025
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, di dời tài sản trên đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”

**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: Bà Đào Thị Kiều Vân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang
Ông Nguyễn Văn Nam

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thuỷ Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 208/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, di dời tài sản trên đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 21/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – tỉnh Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 364/2025/QĐ-PT ngày 04/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 874/2025/QĐ-PT ngày 28/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 967/2025/QĐ-PT ngày 17/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1976 (*có mặt*).

Địa chỉ: Khu phố A, phường B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn T2, sinh năm 1982 (*có mặt*).

Địa chỉ: khu phố C, phường X, tỉnh Đồng Nai.

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

- Bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1985 (*có mặt*).

Địa chỉ: Khu phố A, phường B, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Võ Thị Mỹ H, sinh năm 1984 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: khu phố C, phường X, tỉnh Đồng Nai..

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông T1, bị đơn ông T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm

Nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn là chủ sử dụng đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13, phường X, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai có diện tích 2124,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 330712, số vào sổ cấp GCN: CS 05297, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/07/2022, cập nhật biến động ngày 17/09/2022 đứng tên T1. Nguồn gốc đất do nguyên đơn nhận chuyển nhượng trọn thửa đất từ bà Đặng Thị Minh N vào ngày 31/08/2022. Tiếp giáp với thửa đất này là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 13 do bị đơn ông Nguyễn Tiến T2 đang quản lý, sử dụng.

Ngày 16/10/2022, qua kiểm tra lại diện tích đất, ông phát hiện ông T2 đã đặt rất nhiều chậu cây kiểng lớn và lắp đặt nhà tạm lán qua thửa đất của ông, diện tích lán chiếm khoảng 500m² nên ông có liên lạc với ông T2 đề nghị trả lại phần đất lán chiếm và thống nhất làm tường rào nhưng ông Thành không hợp tác. Chẳng những vậy, ông T2 còn thách thức, tiếp tục gây khó khăn cho ông trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định, gây khó khăn cho ông trong việc dọn dẹp đất để trồng cây canh tác trên thửa đất của mình. Ủy ban nhân dân phường X đã tiến hành hoà giải giữa các bên vào ngày 18/11/2022 nhưng kết quả hoà giải không thành.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T2 phải di dời toàn bộ các chậu cây kiểng và nhà tạm trên phần đất lán chiếm, trả lại diện tích khoảng 500m² đất thuộc thửa số 63, tờ bản đồ 13, thuộc khu phố 2, phường X, thành phố K, tỉnh Đồng Nai, tạo điều kiện cho nguyên đơn sử dụng đất đúng với diện tích đất đã được Nhà nước công nhận. Đồng thời, buộc ông T2 phải bồi thường thiệt hại vì đã làm ảnh hưởng đến công việc làm tường rào, trồng cây và hoạt động kinh tế khác trên thửa đất của ông với số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Theo đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai đề ngày 14/3/2025 và trình bày tại phiên tòa ngày 17/3/2025, 21/3/2025, nguyên đơn xác định bị đơn đang lán chiếm của nguyên đơn tổng diện tích 906,5m². Bao gồm phần được giới hạn bởi các điểm (2,3,36,37,18,2) có diện tích 800m², phần được giới hạn bởi các điểm (3,45,35,36,3) có diện tích 82,6m² và phần được giới hạn bởi các điểm

(2,2A,25,45,3,2) có diện tích 23,9m² theo bản Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1927/2023 và văn bản số 79/VPĐK.CNLK ngày 14/3/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Long Khánh. Do vậy, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc bị đơn ông T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm, di dời toàn bộ cây cảnh và trả lại cho nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm có tổng diện tích 906,5m². Đồng thời, bồi thường thiệt hại với số tiền là 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng, tương ứng với thời gian cản trở việc sử dụng đất là 30 tháng (từ tháng 9/2022 đến tháng 3/2025) do làm ảnh hưởng đến công việc xây tường rào, trồng cây và tiền cho thuê đất hoạt động kinh tế khác trên thửa đất của nguyên đơn.

Bị đơn trình bày:

Năm 2017, ông mua của bà Vũ Thị M một thửa đất có diện tích khoảng 4200m², theo hướng của bà M và những hộ dân sống xung quanh đã cắm ranh mốc ngoài thực địa, có sự làm chứng của ông Nguyễn Trung, bà Thị V, bà Thị L ông Thổ B và ông Nguyễn Thái S là những người sử dụng đất lâu năm tại đây và họ cũng là chủ sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho bà Mai và bà Nguyệt, có xác nhận kèm theo. Tuy nhiên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Mai thì diện tích khoảng 2200m² tại thửa số 72, tờ bản đồ số 13, phường X, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Khi phát hiện có sự sai sót trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2019, ông và bà Đặng Thị Minh N có trao đổi và thỏa thuận miệng về việc cắm ranh mốc giữa hai bên và có những người dân sử dụng đất xung quanh chứng kiến là ông Nguyễn Tr, bà Thị V, bà Thị L. Bà Đặng Thị Minh N lúc này đang sử dụng thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13, phường X, thành phố Long Khánh. Sau khi xác định ranh mốc, ông đã làm đường, di dời trụ điện, đổ thêm đất vào các hố trước đây người dân đục đá để trồng cây. Phần đất của bà Nguyệt để trống nhiều năm (khoảng 10 năm) không canh tác. Bà Thị V, bà Thị L, ông Thổ B, ông Nguyễn Tr là những người sử dụng đất, canh tác trực tiếp trên 2 thửa đất nêu trên đã xác định vị trí các mốc mà bị đơn đã cắm là đúng ranh mốc và xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các hộ dân có sự sai sót. Trong quá trình đo đạc lập bản đồ địa chính để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sự chỉ dẫn ranh của các hộ dân đang sử dụng đất, từ đó dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân có sự sai sót nên cần được xác minh làm rõ và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng ranh mốc đã được xác định ngoài thực địa.

Năm 2020, ông có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường X đề nghị giải quyết tranh chấp và xác định lại cột mốc đã đóng giữa 2 bên theo thỏa thuận, vì trước đó ông và bà N có trao đổi thỏa thuận miệng về việc cắm ranh mốc nhưng chưa làm thủ tục tách thửa vì không đủ điều kiện. Ngày 26/9/2020, Ủy ban nhân dân phường X sau khi tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp và xác định lại

cột mốc đã đóng lại theo thỏa thuận tiến hành hòa giải giữa 2 bên nhưng kết quả hòa giải không thành. Ủy ban nhân dân phường X hướng dẫn ông làm đơn gửi đến Tòa án để được giải quyết. Tuy nhiên, trong năm 2021 do tình hình dịch bệnh xảy ra và bận đi làm ăn xa nên ông chưa gửi đơn đến Tòa án để giải quyết dứt điểm việc tranh chấp nêu trên. Trong quá trình thu thập tài liệu chứng cứ để giải quyết việc tranh chấp, ông nhận thấy trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Minh N có sự sai sót, vì chủ sử dụng đất trước đây là ông Thổ Bộ, sau đó ông Thổ Bộ bán lại cho bà Tư Hón không phải bán cho bà Nguyệt. Trong giấy mua bán tay để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N thì thể hiện việc mua bán đất từ ông Thổ Bộ sang cho bà N. Ông nhận thấy chữ ký của ông Thổ B trên giấy mua bán từ ông Thổ B sang cho bà N có phần không đúng, đề nghị giám định lại chữ ký của ông Thổ Bộ. Khi việc tranh chấp ranh đất giữa ông và bà N chưa kết thúc lại chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 63 cho ông T1. Do vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ngày 18/02/2025, bị đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông Thổ B trong giấy tờ mua bán đất với bà Nguyệt và yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng là bà Vũ Thị M và bà Đặng Thị Minh N. Tại phiên tòa ngày 21/3/2025, bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đặng Thị Minh N đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13, phường X, thành phố K, tỉnh Đồng Nai vì sai về trình tự, thủ tục. Giấy sang nhượng đất đề ngày 27/7/1987 mà bà N cung cấp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng có dấu hiệu giả mạo chữ ký của ông Thổ Bộ, việc này đã được bà Nguyễn Thị H- vợ của ông Thổ B xác nhận; ông Thổ B bán đất cho bà Tư H (mẹ của bà N) chứ không bán đất cho bà N, diện tích chuyển nhượng chỉ khoảng 1.300m² nhưng sau này bà N kê khai cấp giấy với diện tích trên 2.000m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P trình bày:

Bà là vợ của ông T1, là chủ sử dụng đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Khu phố 2, phường X, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai; diện tích 2124,4m² căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 330712, số vào sổ cấp GCN: CS 05297, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/07/2022, cập nhật biến động ngày 17/09/2022 đứng tên chồng bà là ông T1. Nguồn gốc đất do bà và chồng bà nhận chuyển nhượng trọn thửa đất từ bên chuyển nhượng là bà Đặng Thị Minh N vào ngày 31/08/2022. Đây là tài sản chung của bà và chồng bà nhưng trên giấy tờ thì chỉ có mình chồng bà đứng tên. Tiếp giáp với thửa đất của vợ chồng bà là thửa số 72, tờ bản đồ số 13 do ông T2 đang quản lý, sử dụng. Qua kiểm tra lại đất, vợ chồng bà phát hiện ông Thành đã đặt rất nhiều chấu cây kiềng lớn và lấp đặt nhà tạm lấn qua thửa đất của ông bà. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công

dân, bà đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của vợ chồng bà theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 12 năm 2022. Bà thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông T2 và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người làm chứng trình bày:

Bà Thị V trình bày: Bà là hàng xóm của nguyên đơn và bị đơn, giữa bà với các bên đương sự không có mâu thuẫn gì. Nguồn gốc thửa đất số 63, 72 tờ bản đồ số 13 bản đồ địa chính phường X là của ông Thổ Đ. Ông Đ là cha của bà và ông Sang Văn K. Ông Đ giao phần đất này cho ông K năm 1984, ông Ký chia cho bà 1 phần đất hiện nay là thửa 63 khoảng hơn 1000m². Ranh đất của bà và đất ông Ký phần cuối ranh có cái giếng. Theo bản Trích lục hiện trạng thửa đất số 1927/2023 ngày 19/5/2023 thì cái giếng nằm tại vị trí điểm mốc số 18. Sau đó, bà bán miếng đất này cho ông Thổ Bộ không làm giấy tờ gì. Khi ông Ký giao đất cho bà cũng không làm giấy tờ gì. Ông Đ cũng không có giấy tờ về nguồn gốc đất. Khi ông Đ cho đất, bà và ông K chia nhau và việc bà bán cho ông Thổ Bộ cũng chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì. Khi nhận đất và bán đất, bà chỉ nhớ ranh là cái giếng đào và cây Anh Đ. Sau đó, ông Bộ bán phần đất này cho bà Tư H Hiện trạng thửa đất này hiện nay như thế nào bà không biết. Phần đất thửa 72 ông K sử dụng một thời gian rồi bán cho ai bà cũng không biết.

Ông Thổ B và ông Nguyễn T thống nhất trình bày: Các ông không có mâu thuẫn gì với nguyên đơn, bị đơn. Về nguồn gốc thửa đất số 63, 72 tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính phường X là của ông Sang Văn K (đã chết). Phần đất thửa 72, ông Ký bán cho bà Vũ Thị M, bà M bán cho ông T2. Phần đất thửa 63 ông K chia cho em ruột là bà Thị V, sau đó bà V bán cho ông Thổ B, ông B bán cho bà Tư H (mẹ bà Đặng Thị Minh N).

Thời điểm ông Ký sử dụng, bán cho bà M và chia cho bà Thị V thì phần đất này được tách làm 2 thửa. Ranh đất giữa 2 bên là ranh thẳng. Phần đất bán cho bên bà M là ranh thẳng, tuy nhiên phần này đất dài hơn phần giao cho bà Thị V. Phía cuối đất của 2 bên có 1 cái giếng, giếng thuộc về bên bà V. Nhìn trên bản trích lục hiện trạng thửa đất số 1927/2023 ngày 19/5/2023 thì hiện trạng 02 thửa đất vẫn như cũ. Chúng tôi xác định cái giếng nằm tại vị trí mốc số 2, 18. Ranh đất trước kia ông Ký chia 2 phần có ranh là điểm mốc 2, 18 theo trích lục. Chúng tôi là hàng xóm có rẫy đôi diện nên biết được thời điểm ông K sử dụng khu đất này và ông K cắt 2 phần như trên. Thời điểm ông Ký cắt đất bán và giao cho bà V thì ranh thể hiện như vậy còn sau này qua nhiều người chuyển nhượng nên chúng tôi không thể xác định được ranh giới quyền sử dụng đất của các bên đến đâu.

Bà Vũ Thị M trình bày: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 13, phường X, có nguồn gốc là do chồng bà mua từ trước năm 1986, sau khi mua đất thì bỏ không, đến năm 1986 bà từ quê vào và trồng cà phê. Năm 1987, bỏ hoang vì bà lên xã X (nay là phường X), thành phố Long Khánh dạy học trên đó, phần đất này vợ chồng bà giao lại cho em chồng là ông Đỗ Xuân S và bà Lê Thị M quản lý nhưng họ cũng bỏ không. Sau này ông S và bà M là người làm thủ tục kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích hơn 2.000m². Đến năm 2014, ông S và bà M sang tên lại cho bà và bà bán lại cho ông T2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017, được công chứng tại Văn phòng công chứng X. Bà bán theo giấy đỏ, giá thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là hơn 1 tỷ/1 sào và bà chỉ bán hơn 2 sào theo sổ đỏ, không có chuyện bán 04 sào như ông Thành trình bày. Khi bán đất, phần đất này không canh tác đã lâu, bà không biết ranh giới cụ thể nên không chỉ ranh cho ông T mà ông dựa vào việc chỉ ranh của người môi giới bán đất. Trước khi bà bán đất cho ông T vào năm 2017, giữa bà và bà N (trước đây chỉ biết bà Tư H, mẹ của bà N) không có tranh chấp với nhau, giữa 02 thửa đất không có ranh giới cụ thể và trên đất bà Tư H có 01 giếng đào, bà là người xin nước về tưới cây cà phê vào năm 1986.

Bà Đặng Thị Minh N trình bày: Nguồn gốc thửa đất 63, tờ bản đồ số 13, phường X là phần đất bà mua của ông Thổ B năm 1987. Khi mua diện tích là khoảng 2 sào, đo bằng thước dây. Năm 2007, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2021 bà làm thủ tục chuyển từ sổ đỏ sang sổ hồng với diện tích 2124m², phần đất này được bà sử dụng ổn định cho đến khi bán cho nguyên đơn ông T1 vào năm 2022. Trong quá trình sử dụng đất, không xảy ra tranh chấp với thửa đất số 72, cho tới khi ông T2 mua lại đất từ bà M lấn chiếm sang phần đất của bà và bà có làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường X hòa giải, buộc ông T2 phải trả lại đất đã lấn chiếm cho bà nhưng kết quả hòa giải không thành. Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp của bà được Ủy ban nhân dân phường X hòa giải ngày 26/9/2020, hòa giải chung với đơn của ông T2 và bà ủy quyền cho ông Lâm Văn G đại diện. Không có việc bà thỏa thuận và xác định lại ranh mốc giữa hai thửa đất với ông T2 vào năm 2019.

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Thổ B, phần đất hiện là thửa đất số 63 phường X là chồng bà bán cho bà Tư H vào năm 1996 chứ không phải bán cho bà N năm 1987, chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất viết tay mà bà N nộp cho cơ quan nhà nước (bản photo) do ông T cho bà xem cũng không phải chữ ký của chồng bà. Diện tích chuyển nhượng là 1300m² chứ không phải là hơn 2 sào như bà N trình bày tại Tòa. Bà H xác định, bà không còn lưu giữ bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến nguồn gốc thửa đất cũng như giấy tờ bán đất cho bà Tư H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai) tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, di dời tài sản trên đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại” đối với bị đơn ông T2.

Buộc bị đơn ông T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ Hoa có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời công trình xây dựng và tài sản trên phần đất lấn chiếm, bao gồm 01 căn nhà tạm có kết cấu móng, cột sắt, xà gồ sắt mái tôn, vách hệ khung sắt + tôn cao trung bình 3,7m, nền xi măng có diện tích 42,8m², 06 cây mai loại 1, 12 cây mai loại 2, trả lại cho nguyên đơn ông T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P phần đất có diện tích 906,5m², bao gồm phần được giới hạn bởi các điểm (2,3,36,37,18,2) có diện tích 800m², phần được giới hạn bởi các điểm (3,45,35,36,3) có diện tích 82,6m² và phần được giới hạn bởi các điểm (2,2A,25,45,3,2) có diện tích 23,9m², đất thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13, phường X, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1927/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Long Khánh, ký duyệt ngày 19/5/2023 và công văn số 79/VPĐK.CNLK ngày 14/3/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Long Khánh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại với số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 04/4/2025, nguyên đơn ông T1 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng.

Ngày 04/4/2025, bị đơn ông T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1.

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn làm đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét.

Về đường lối giải quyết: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông T1, của bị đơn ông T2 và các tài liệu chứng cứ đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án. Nhận thấy:

Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông T1:

Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 yêu cầu ông Thành phải bồi thường thiệt hại với số tiền là 250.000.000đ, tương ứng với thời gian cản trở việc sử dụng đất là 30 tháng (từ tháng 9/2022 đến tháng 3/2025) do làm ảnh hưởng đến công việc xây tường rào, trồng cây và tiền cho thuê đất hoạt động kinh tế khác trên thửa đất của nguyên đơn. Tại cấp phúc thẩm, ông T1 nộp thêm tài liệu để chứng minh thiệt hại là bản photo giấy giao nhận tiền, bản photo hợp đồng thuê đất ngày 20/9/2022 giữa ông V T P với T1. Theo ông Thanh thì do bị đơn không trả đất nên dẫn đến thiệt hại về việc giao kết hợp đồng cho thuê với ông P không thực hiện được. Lỗi này buộc phía ông Thành phải thanh toán.

Xét thấy, tại cấp sơ thẩm ông Thanh có yêu cầu bị đơn bồi thường 250.000.000đ nhưng không có tài liệu chứng minh thiệt hại. Nay ở cấp phúc thẩm ông Thanh cung cấp bổ sung. Qua tài liệu ông T2 vừa cung cấp thấy rằng giữa ông với bên thuê là ông P có ký hợp đồng thuê đất vào ngày 20/9/2022 nhưng không có tài liệu nào chứng minh có sự thiệt hại, phải bồi thường từ phía ông Thanh cho ông P. Mặc khác, phần đất tranh chấp đến nay vẫn chưa được Tòa án các cấp giải quyết xong nhưng ông Thanh vẫn phát sinh giao dịch cho thuê đất nên yêu cầu bồi thường thiệt hại là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với kháng cáo của bị đơn ông T2:

Quá trình giải quyết, bị đơn ông T2 cho rằng ông mua của bà Vũ Thị M phần đất có diện tích khoảng 4200m², trên cơ sở hiện trạng và ranh giới do các bên chỉ dẫn. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 giữa bà Vũ Thị M với ông T2, được Văn phòng công chứng Xuân An chứng thực đã xác định, bà M chỉ chuyển nhượng cho ông T2 với diện tích 2232,6m² thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 13, phường X.

Tại cấp sơ thẩm, bà Mai xác định bà không biết ranh giới cụ thể của thửa đất nên không chỉ ranh cho ông Thành mà ông Thành căn cứ vào chỉ dẫn của người môi giới đất.

Còn với bà Đặng Thị Minh N cũng xác định, giữa bà và ông T2 không có việc thỏa thuận lại ranh mốc như ông T2 trình bày mà ngược lại bà là người đã nộp đơn cho Ủy ban nhân dân phường X để yêu cầu ông T2 trả lại phần đất đã lấn chiếm, điều này được thể hiện cụ thể tại biên bản hoà giải ngày 26/9/2020 của Ủy ban nhân dân phường X, tỉnh Đồng Nai.

Như vậy, lời khai của bị đơn về việc nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thị M diện tích hơn 4000m² và việc bà Nguyệt thoả thuận xác định lại ranh giới đất với bị đơn là không có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, lời khai của các bên không phát sinh thay đổi gì khác nên chỉ có cơ sở ghi nhận phần đất của ông Thành theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông với diện tích 2.232,6 m².

Theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1927/2023 thể hiện: Phần ranh do các đương sự chỉ dẫn và sau khi chồng ghép lên ranh bản đồ địa chính của thửa đất số 63 và thửa đất số 72, phần đất bị đơn đang sử dụng

nhiều hơn phần diện tích được cấp và có chồng lấn qua thửa đất 63 của nguyên đơn với diện tích tổng cộng là 906,5m² bao gồm phần được giới hạn bởi các điểm (2,3,36,37,18,2) có diện tích 800m², phần được giới hạn bởi các điểm (3,45,35,36,3) có diện tích 82,6m² và phần được giới hạn bởi các điểm (2,2A,25,45,3,2) có diện tích 23,9m² theo công văn số 79/VPĐK.CNLK ngày 14/3/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Long Khánh. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xác định bị đơn lấn chiếm phần đất diện tích 906,5m² thuộc thửa đất số 63, cũng như buộc di dời nhà tạm, cây trồng trên đất trả lại cho nguyên đơn là phù hợp, có căn cứ.

Từ phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn ông T1, của bị đơn ông T2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 21/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai).

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải nộp theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông T1 và bị đơn ông T2 làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

Ông T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc bị đơn ông T2 phải bồi thường thiệt hại cho ông số tiền 250.000.000 đồng tương ứng với thời gian cản trở việc sử dụng đất là 30 tháng (từ tháng 9/2022 đến tháng 3/2025) do làm ảnh hưởng đến công việc xây tường rào, trồng cây và tiền cho thuê đất hoạt động kinh tế khác trên thửa đất của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm, ông T1 nộp bổ sung Hợp đồng thuê đất ngày 20/9/2022 và Giấy giao nhận tiền không đề ngày, tháng, năm 2022 giữa ông T1 và người thuê đất là ông P để làm căn cứ xác định thiệt hại do bị ông T2 lấn chiếm quyền sử dụng đất gây ra.

Nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai của các bên đương sự đều thống nhất xác định về thời gian nhận chuyển nhượng đất từ chủ cũ, việc quản lý canh tác sử dụng phần đất tranh chấp. Cụ thể, từ năm 2017 ông T2 nhận chuyển nhượng đất (thửa 72) tờ bản đồ số 13, phường X, đối với phần đất có tranh chấp

ông T2 làm 01 căn nhà tạm, năm 2020 trồng cây (trồng cây mai và đặt chậu cây kiểng). Năm 2022, ông T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại phường X từ bà Đặng Thị Minh N. Nguyên đơn cũng xác định thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất trên cũng biết bị đơn đã làm nhà tạm, trồng cây trên đất, trước đó đã có tranh chấp việc sử dụng đất với bà N.

Tại cấp phúc thẩm, ông T1 cung cấp tài liệu có nội dung thỏa thuận cho thuê đất nhưng văn bản không có chứng thực, cũng không có lời khai xác nhận của ông P về việc thỏa thuận thuê đất như ông T1 trình bày.

Như vậy, ông T1 không cung cấp được chứng cứ để xác định hành vi quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp của bị đơn dẫn đến thiệt hại phát sinh như trình bày và yêu cầu của nguyên đơn nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

Bị đơn ông T2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có đủ cơ sở xác định:

Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại phường X (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai) do ông T1 nhận chuyển nhượng từ bà Đặng Thị Minh N. Phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 889546 cấp ngày 29/6/2007 cho bà Nguyệt. Năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà N. Ngày 31/8/2022, bà N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 63 cho ông T1, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Khánh chỉnh lý trang 4 ngày 17/9/2022.

Bị đơn ông T2 cho rằng, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 72, tờ bản đồ số 13, phường Xuân Hoà, thành phố Long Khánh (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai) của bà Vũ Thị M, diện tích chuyển nhượng là 4.200m² trên cơ sở hiện trạng và ranh giới do các bên chỉ dẫn (phần diện tích đất bao gồm thửa 72 và một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 13 hiện nay). Ngày 13/6/2017, hai bên ký đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Xuân An, chuyển nhượng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại phường Xuân Hoà, thành phố Long Khánh (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai), diện tích 2.232,6m² cho ông T2 nhưng thực tế ông nhận sử dụng đất theo hiện trạng. Quá trình sử dụng có thỏa có thỏa thuận xác định ranh đất với bà Đặng Thị Minh N.

Tuy nhiên, lời khai của bà Vũ Thị M trong quá trình giải quyết vụ án xác định: Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 13 chỉ có diện tích 2.232,6m², đồng thời bà Mai chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Thành diện tích đất đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã được cấp. Không có sự việc bà thỏa thuận chuyển

nhượng cho ông T2 4.200m² như ông trình bày. Mặt khác, do bà M không sinh sống trên đất, không canh tác nhiều năm nên bà cũng không biết ranh giới cụ thể của thửa đất, không chỉ ranh giới thửa đất cho ông T2 mà ông chỉ dựa vào chỉ dẫn của người môi giới đất. Lời khai của bà Đặng Thị Minh N cũng xác định giữa bà và ông T2 không có sự thoả thuận lại ranh mốc như ông T2 trình bày.

Như vậy, ông T2 quản lý, sử dụng diện tích đất 4.200m² theo hiện trạng nhưng diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà M và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng là 2.232,6m², phần còn lại không có căn cứ chứng minh việc sử dụng đất là hợp pháp. Ông T2 kháng cáo nhưng không cung cấp bổ sung thêm được chứng cứ mới.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung tranh chấp phù hợp với quy định pháp luật, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông T1 và bị đơn ông T2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 21/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai).

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 163, 164, 166, 170, 175, 584, 585, 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 99, 166, 168, 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết 326/2016/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 nguyên đơn ông T1, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, di dời tài sản trên đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại” đối với bị đơn ông T2.

Buộc ông T2 và bà Võ Thị Mỹ H có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời toàn bộ phần công trình xây dựng và tài sản trên phần đất lấn chiếm, bao gồm: 01 căn nhà tạm có kết cấu móng, cột sắt, xà gồ sắt mái tôn, vách hệ khung sắt + tôn cao trung bình 3,7m, nền xi măng có diện tích 42,8m², 06 cây mai loại 1, 12 cây mai loại 2; trả lại cho ông T1 và bà Nguyễn Thị Hồng P phần đất có tổng diện tích là 906,5m², bao gồm: Diện tích đất 800m² được giới hạn bởi các điểm (2,3,36,37,18,2); diện tích đất 82,6m² được giới hạn bởi các điểm (3,45,35,36,3) và diện tích đất 23,9m² được giới hạn bởi các điểm (2,2A,25,45,3,2); thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13, phường X, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1927/2023 ngày 19/5/2023 và văn bản số 79/VPĐK.CNLK ngày 14/3/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Long Khánh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1 về việc buộc ông T2 bồi thường thiệt hại số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông T2 phải hoàn trả cho ông T1 số tiền chi phí tố tụng là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T2 phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn), bao gồm 300.000 đồng án phí về yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí về yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, di dời tài sản trên đất.

Ông T1 phải chịu 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm nghìn), được tính trừ vào số tiền 2.800.000 (Hai triệu tám trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí ông T1 đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006288 ngày 06/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Nai); ông T1 còn phải nộp số tiền 9.700.000 đồng (Chín triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018286 ngày 11/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Nai).

Ông T2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018334 ngày 18/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Nai).

Ông T1, ông T2 đã nộp đủ án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung) 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 (đã sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- Tòa PT TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND khu vực 4 – Đồng Nai (1);
- Phòng THADS khu vực 4 – Đồng Nai (1);
- Đường sự (4);
- Lưu (4).

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

Đào Thị Kiều Vân

Thành viên Hội đồng xét xử
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
PHÚC THẨM

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Các thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa**
phiên tòa

Nguyễn Văn Nam –
Nguyễn Thị Lệ Trang **Đào Thị Kiều Vân**

