

Bản án số: 48/2026/DS-PT

Ngày: 30/03/2026

V/v: “*Tranh chấp ranh giới QSD đất,
bồi thường thiệt hại về tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Toàn.

Các thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Truyền.

Bà Vũ Thị An.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lý Bích Ngọc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái nguyên tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Dịu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 03 năm 2026, tại Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 190/2025/TLPT-DS ngày 13/11/2025 về “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại về tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đồng Văn T, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: Tổ dân phố D, phường H, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ dân phố D, phường P, tỉnh Thái Nguyên). Ông T, bà H có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ A, phường P, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Thanh K, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường H, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường P), tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

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

3.1. Bà Đồng Thị H1, sinh năm 1971. Có mặt.

3.2. Chị Lê Thị Hải Y, sinh năm 2000. Có mặt.

3.3. Anh Lê Thành Đ, sinh năm 2007. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố D, phường H (nay là phường P), tỉnh Thái Nguyên.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Đồng Công V, sinh năm 1959. Có mặt.

4.2. Ông Trần Văn M, sinh năm 1958. Có mặt.

4.3. Ông Đồng Văn C, sinh năm 1959. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố D, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đồng Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/7/2023, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 16/12/2024, bản tự khai, biên bản hoà giải nguyên đơn ông Đồng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Nguyễn Thị Thanh N đồng quan điểm trình bày:

Gia đình ông T, bà H có thửa đất số 625, tờ bản đồ số 104, diện tích 370m² (đất thổ cư), được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/1993, mang tên ông Đồng Văn T. Trên đất năm 1995 gia đình ông, bà đã xây 01 ngôi nhà cấp 4 (nhà ông, tầng trên lợp ngói), phần móng của ngôi nhà xây theo hình tháp (móng cân). Khi xây nhà ông bà không xây sát đất nhà ông K bên cạnh mà để lại khoảng từ 50 đến 70 cm (tính từ mép ngoài của móng). Hộ gia đình ông K ở giáp đất của bà ông bà về phía Bắc, năm 2012 ông K xây quán trên đất đã lợp lán phần mái, phần nền sang đất nhà ông bà, diện tích lán khoảng từ 50 - 70cm, ông bà yêu cầu ông K dỡ bỏ phần mái, phần nền xây lán nhưng ông K chỉ hứa, khất lán không thực hiện. Hiện tại phần nền, phần mái của quán nhà ông K lán sang đất nhà ông bà khoảng 50 đến 70cm (chiều rộng), chiều sâu hết đất dài khoảng 29 m đến 31m. Ngày 05/5/2023 gia đình ông K xây nhà to trên đất, ở phía sau phần quán, giáp bếp nhà ông bà, khi đào móng đã tự ý chém, đục móng, đổ bê tông chông lên móng nhà ông bà, lán chiếm đất của gia đình ông bà dẫn đến hiện nay tường nhà ông bị nứt dọc theo tường nhà, nhà tắm khoảng từ 8 đến 10 mét. Tại thời điểm ông K đào móng ông bà đã yêu cầu ông K đào móng đúng ranh giới giữa 2 nhà, nhưng khi ông không có mặt, ông K lại cho thợ đào lán khoảng 65cm, ông báo cáo tổ trưởng tổ dân phố, tổ dân phố đến chỉ nhắc nhở ông K không được đào lán, nhưng không lập biên bản. Ông K hứa khi đổ móng sẽ đổ đúng ranh giới giữa 2 nhà. Ngày 07/5/2023 nhà ông K xây xung quanh móng để đỡ giằng móng thì đã đập gạch móng của nhà ông bà để xây tường nhà ông K sát tường nhà ông bà. Ông bà báo cáo tổ dân phố ra ngăn cản không được xây nhưng do ông K đã xây móng rồi nên tổ dân phố lập biên bản sự việc về việc ông K đã xây lán sang móng nhà ông bà 20 cm sau đó chuyển lên phường giải quyết.

Ngày 09/5/2023 ông T có đơn gửi Ủy ban nhân dân phường H đề nghị giải quyết, Ủy ban nhân dân phường đã đến tận nơi yêu cầu ông K ngừng thi công. Ngày 11/5/2023 vợ chồng ông K sang xin lỗi gia đình ông bà, khóc, hứa và đề nghị ông rút đơn và hứa trả lại đất lấn chiếm, phần đã xây thì trả lại ở vị trí khác, do vậy ông bà đã đồng ý tha thứ và rút đơn. Nhưng ngày 12/5/2023 trong khi ông không có nhà ông K lại tiếp tục cho đổ móng nhà trùm lên móng nhà cũ của gia đình ông bà, không thực hiện những cam kết trước đó và còn có những lời lẽ xúc phạm ông bà.

Do ông K đã xây nhà lấn chiếm đất của ông bà nên ông bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông K phải trả lại phần đất cho gia đình ông bà: Chiều rộng 65cm, vị trí giáp ranh giữa đất của ông bà và nhà ông K, chiều dài kéo dài hết đất của gia đình ông bà khoảng 29 đến 31 mét, diện tích đất khoảng 18 m² đến 24 m².

Ngoài ra, khoảng năm 2023 ông Lê Thanh K xây nhà, trong quá trình xây nhà, ông K đã cho người múc vào phần móng nhà của ông bà, làm vỡ 05 ống thoát nước, đồng thời do múc đất vào phần móng của nhà ông bà nên đã dẫn đến tình trạng mất an toàn, gây sụt lún, nứt tường của nhà ông bà và thiệt hại đến tài sản của gia đình ông bà. Nhà của ông bà xây dựng năm 2020, trước khi ông K xây nhà thì gia đình ông sử dụng hoàn toàn bình thường, không có vấn đề gì. Đến nay do những hành động mà gia đình ông K gây ra thì nhà của ông bà đã bị hư hỏng, gây ảnh hưởng rất lớn đến cuộc sống của ông bà. Thời điểm ông bà xây nhà có đầu tư khoảng 500.000.000 đồng. Nay ông bà yêu cầu ông K bồi thường do việc phá 05 ống thoát nước nước trị giá 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng); Bồi thường việc đào móng, đục móng, chém móng, đổ chông móng lên móng nhà ông bà dẫn đến hiện nay nhà ông đang bị sụt lún, nứt tường, nứt nền nhà kéo dài toàn bộ phần nền bếp trị giá 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Căn cứ khởi kiện là: Biên bản hòa giải ngày 07/5/2023 của tổ dân phố D có tổ trưởng và tổ phó đến lập biên bản và trong biên bản này xác định ngày 5/5/2023 ban quản lý của tổ dân phố và đại diện hai gia đình chứng kiến thống nhất bằng lời nói là bên dưới sâu khoảng 01 mét phần móng nhà ông T có phần móng nhô ra so với mặt phẳng của tường khoảng 15 đến 20 cm nói thuộc đất của ông T. Phía ông K nói khi xây móng sẽ chừa lại không xây vào phần móng thừa ra của nhà ông T và tại buổi làm việc ngày 07/5/2023 thì Ban quản lý, tổ dân phố đã xác nhận nhà ông K đã xây đè lên móng nhà ông T. Trong biên bản này đã có tổ trưởng, tổ phó và gia đình nhà ông T đã ký vào biên bản và tại biên bản ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân phường H, lúc đầu hòa giải không thành nhưng sau đó đã hòa giải thành thì hai gia đình đã thống nhất được vì lúc đó nền nhà và tường nhà chưa bị nứt và trong biên bản này ông T và ông K cũng đã thống nhất là ông T đồng ý là ngay sau khi ông K cắt và phá bỏ phần đất lấn chiếm. Sau đó ông K không thực hiện. Nên ông T tiếp tục khởi kiện và căn cứ vào hai biên bản này thì xác định phần đất gia đình nhà ông T có diện tích chừa lại là có căn cứ và căn cứ vào biên bản đo đạc của Công ty

Đ1 vào ngày 27/5/2025 thì thấy rằng phần diện tích ở phía trước của nhà ông T vẫn còn hơn 1,4 mét và đây là diện tích đang tranh chấp và ngoài ra còn phần diện tích gia đình nhà ông K đã xây chắn và còn khe hở thể hiện trên bản đồ và biên bản định giá tài sản đều xác định giá của hai ngôi nhà. Căn cứ những tài liệu và chứng cứ nêu trên thì thấy yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T bà H. Bà H xác định mỗi ông nước trị giá 6.000.000đồng (kể cả công lắp đặt).

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, đơn đề nghị và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Thanh K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị HI đồng quan điểm trình bày: Gia đình ông có thửa đất 626, tờ bản đồ số 104, diện tích 320m² nguồn gốc là của bố mẹ đẻ ông được cấp từ năm 1989 đến năm 1990 bố mẹ ông đã xây nhà cấp bốn tại vị trí quán bán hàng của gia đình ông hiện nay và đến năm 1991 bố mẹ ông đã cho vợ chồng ông ra ở riêng. Năm 1993 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này của nhà ông về phía Nam giáp với thửa đất 625, tờ bản đồ số 104 của nhà ông T. Năm 2012 ông phá nhà cũ mà bố mẹ ông đã xây để làm quán và phần mái tôn ông có làm áp sát vào phần tường nhà trên của nhà ông K, lúc đó ông K cũng nhất trí không có ý kiến gì. Hiện nay vẫn còn móng cũ nhà cấp 4 của gia đình ông và mốc ranh giới cũ (ông đã có hình ảnh chụp lại). Gia đình ông ra ở trên đất đó trước nhà ông T. Năm 1993 gia đình ông T mới ra ở và xây căn nhà giáp với trục đường 261, các công trình còn lại ông T xây về sau và xây làm nhiều lần. Quá trình sử dụng các bên không xảy ra tranh chấp khiếu kiện gì cho đến khi gia đình ông mua được thửa ruộng 260 liền kề với đất gia đình ông và gia đình ông T ở phía sau, thì gia đình ông T liên tục gây khó dễ, có những lời nói xúc phạm nhà ông. Nói nhà ông ăn chặn đường đi tại thửa ruộng nhà ông mua liền kề... Ông T đã gửi đơn kiến nghị nhà ông. Các cấp chính quyền giải quyết vào tháng 8 năm 2020. Gia đình ông đã thiện chí hòa giải và cho gia đình ông T sang đào đất, xác định ranh giới và đổ mốc bê tông, mốc cũ của móng nhà cấp 4 của gia đình ông và gia đình ông T vẫn còn. Nhà cũ nhà ông T xây móng cân và có để lại hệ móng và xây các công trình về hết đất, ranh giới giữa hai bên đã được xác định rõ ràng. Còn về ống thoát nước về phía sau của nhà ông T, do phần sau nhà ông trước đây chưa xây nhà kiên cố nên có cho nhà ông T để nhờ hai ống thoát nước từ təc bể nước nhà ông T xuống chạy dọc về phía sau khoảng 08 đến 09 mét sau đó bắt vào bể biôga nhà ông T và ông có giao hẹn với ông T khi nào gia đình ông làm nhà thì gia đình ông T phải tháo bỏ hai ống thoát nước này đi. Hai bên chỉ nói mồm, không lập thành văn bản. Từ rất lâu rồi, gia đình ông T cũng đã đổ mốc bê tông giáp ranh giữa 2 nhà để xác định ranh giới, hiện nay giữa hai thửa đất, hai nhà vẫn còn một cột bằng sắt chôn sâu xuống đất để làm ranh giới xác định giữa hai nhà, hai thửa đất từ điểm mốc đó kéo thẳng đến điểm cuối của móng cũ nhà ông là ranh giới của cả hai nhà.

Năm 2023 gia đình ông xây nhà mới trên đất, phần móng gia đình ông đã làm thẳng từ trên xuống dưới hết đất của gia đình ông. Tại phần quán thì ông đã xây tường lưng bằng gạch và phần trên ngăn bằng tấm tôn tính từ trục

đường 261 kéo thẳng đến cột nhà mới của nhà ông. Phần nhà chính khi xây dựng ông cũng đã đào móng và xây giáp với phần tường nhà ông T. Tuy nhiên khi gia đình ông xây dựng thì gia đình ông T lại kiện gia đình ông xây lấn đất nhà ông T, trong khi nhà ông T xây lại nhà trước nhà ông và đã xây hết đất. Về đường ống nước, trước đây khi nhà ông còn đang là nhà nhỏ thì gia đình ông chưa xây hết đất (có phần hẹ móng làm ranh giới giữa hai nhà). Khi ông T xây nhà thì có sang hỏi nhờ gia đình ông để phần đường ống nước sang phần đất nhà ông, hứa sau này khi nhà ông xây nhà thì ông T sẽ bỏ phần ống nước đó đi. Nên khi gia đình ông xây nhà đã sang nhiều lần yêu cầu gia đình ông T thu hồi phần ống nước đó để cho gia đình ông xây dựng thì gia đình ông T không nghe, do nhiều lần nói không được thì trong quá trình thuê máy múc để múc và dọn dẹp thì đã bỏ phần ống nước nằm hoàn toàn trên đất của nhà ông nên ông không đồng ý yêu cầu bồi thường thiệt hại như ông T đã trình bày gia đình ông phá của nhà ông T 05 ống nước là không đúng mà chỉ có 02 ống nước loại phi 90 chiều dài khoảng từ 8 đến 9 mét. Đối với việc ông T yêu cầu ông bồi thường số tiền 300.000.000đồng cho rằng gia đình ông đào móng đã chém móng, đục móng nhà ông T gây lún nền, nứt tường nhà tắm và nhà bếp nhà ông T là không có căn cứ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày: 28/9/2025 V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, Ranh giới quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại về tài sản” của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, điều 35, 39, điều 147, 157, 165, 166, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 265 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBIVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Đồng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H về yêu cầu khởi kiện ông Lê Thanh K về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất, đòi bồi thường thiệt hại về tài sản.

1.1. Xác định ranh giới của thửa đất 625 và 626 thuộc tờ bản đồ số 104 vị trí thửa đất tại tổ dân phố D, phường H (nay là phường P), tỉnh Thái Nguyên được thể hiện qua các điểm sau đây: 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 41, 20, 6a, 5b, 2a, 19, có diện tích là 4,2 m² đất thổ cư (thể hiện trên sơ đồ là diện tích phần 2) thuộc phần đất và quyền sử dụng của ông Đồng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H tại thửa đất số 625, tờ bản đồ số 104. Buộc ông Lê Thanh K, bà Phạm Thị H2, chị Lê Thị Hải Y và anh Lê Thành Đ phải trả lại cho ông Đồng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H diện tích đất nêu trên (có sơ đồ chi tiết kèm theo);

1.2. Xác định Ranh giới giữa hai thửa đất 625 và 626 thể hiện qua các điểm 41, 8, 9, 10, 11, 12; 24, 23, 22, 21, 20, 41 diện tích là 1,2 m² đất thổ cư (thể hiện

trên sơ đồ diện tích phần 1) thuộc phần đất của thửa 626 nhà ông Lê Thanh K và bà Đồng Thị H1. Buộc ông Đồng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H phải trả lại cho ông Lê Thanh K và bà Đồng Thị H1 diện tích đất nêu trên (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất tại thửa 625, 626 và ranh giới thửa đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Đồng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H buộc ông Lê Thanh K và bà Đồng Thị H1 phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Đồng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H trị giá 02 ống thoát nước và công sửa chữa là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đồng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H đối với ông Lê Thanh K và bà Đồng Thị H1 về việc buộc ông K, bà H1 phải bồi thường số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) do nứt tường, lún nền và 15.000.000 đồng phần yêu cầu bồi thường ống nước không được chấp nhận và phần đất trả lại cho nhà ông K 1,2 m² trị giá là 7.800.000 đồng. Tổng cộng khoản tiền ông T và bà H không được chấp nhận là 322.800.000 đồng (ba trăm hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông K, bà H1 không thi hành được khoản tiền bồi thường cho ông T, bà H. Ông T, bà H có đơn đề nghị thi hành án thì hàng tháng ông K, bà H1 phải chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đất: Buộc ông Đồng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 3.400.000 đồng (ba triệu bốn trăm nghìn đồng); ông Lê Thanh K và bà Đồng Thị H1 phải chịu 6.600.000 đồng. Ông T đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) nên ông K, bà H1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền 6.600.000 đồng (sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

5. Về án phí: Buộc ông Lê Thanh K và bà Đồng Thị H1 phải liên đới chịu 1.615.000 đồng (một triệu sáu trăm mười lăm nghìn đồng) án phí tài sản có giá ngạch để nộp ngân sách nhà nước. Miễn toàn bộ án phí có giá ngạch là 16.140.000 đồng (mười sáu triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng) cho ông Đồng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quy định về quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định.

Ngày 08/10/2025 nguyên đơn ông Đồng Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và có ý kiến cho rằng: Bản án sơ thẩm xét xử thiếu khách quan, thiếu chính xác nên đã tuyên bản án không đúng quy định, cụ thể:

+ Ngay khi ông K phá móng, lấn chiếm đất, ông T đã báo TDP Diện. Ngày 5/5/2023 tổ dân phố D đã đến hiện trạng xem xét và yêu cầu ông K xây đúng hiện trạng đất thì ông K hứa với TDP và hứa với gia đình ông T là không xây đè lên móng nhà ông T, tôn trọng móng giắt cấp của ông T. Tuy nhiên ngày 7/5/2023 ông K tiếp tục đổ giàng móng vào móng nhà ông T nên ông T báo tổ dân phố D.

+ Ngày 7/5/2023, tổ TDP Diện lập biên bản sự việc xác định: Ông K đã xây móng đè lên phần móng nhà ông T và không có hiện tượng nứt nẻ, nứt tường nhưng sau đó nhà ông T bị nứt nẻ, nứt tường và hiện tượng ngày càng nghiêm trọng.

+ Ngày 27/6/2023, UBND phường H đã tiến hành hòa giải thành. Tại buổi hòa giải ông K đồng ý trả lại cho ông T phần đất cụ thể như sau:

Phía trước đường B lấy từ tường nhà ông T ra 15cm,

Từ điểm mốc giáp đường 261 kéo sâu về phía sau 10,5m lấy từ tường nhà ông T ra 40cm,

Từ điểm vị trí 2 sẽ kéo đường thẳng đến mép ngoài trụ bê tông nhà ông K,

Ông K cam kết dọn dẹp mặt bằng để bàn giao đất cho ông T vào ngày 30/6/2023.

+ Tại biên bản hòa giải lần hai ngày 20/7/2023 tại phường ý kiến của ông K như sau: *Ông Lê Thanh K có mong muốn hòa giải với gia đình ông Đồng Văn T theo các nội dung đã thống nhất ngày 27/6/2023. gia đình ông Lê Thanh K có lời xin lỗi gia đình ông Đồng Văn T và mong muốn gia đình ông T đồng ý”*

+ Bản vẽ hiện trạng ngày 7/5/2025 của Công ty CP Đ1 và bản đồ T xác định phía trước thửa đất của ông T còn thiếu 1,4m chiều dài về phía thửa đất của ông K (do ông K lấn chiếm); thửa đất 625 của ông T và thửa đất số 626 của ông K đều thiếu diện tích so với giấy chứng nhận QSD đất đã cấp.

Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, căn cứ kết quả đo vẽ, căn cứ vào bản đồ địa chính, căn cứ biên bản làm việc của tổ dân phố, căn cứ biên bản hòa giải tại địa phương xác định gia đình ông K lấn chiếm diện tích của gia đình ông T như ông T khởi kiện là có căn cứ. Tổng diện tích tranh chấp là 18,77m² (phía trước 16,1m², phía sau 2,67m²) và bồi thường thiệt hại.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của ông Đồng Văn T buộc ông K trả lại diện tích lấn chiếm và bồi thường thiệt hại cho ông T.

Các đương sự giữ nguyên ý kiến trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến có quan điểm như sau:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của **nguyên đơn** là hợp lệ được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Văn T; sửa bản án số 23/2025/DS-ST ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên toà, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Văn T, Hội đồng xét xử thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Văn T đảm bảo về hình thức và làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Văn T:

Nguyên đơn ông Đồng Văn T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm vì cho rằng ranh giới đất giữa nhà ông T và nhà ông K được hình thành từ lâu, nhưng khi xây nhà ông T đã xây lùì vào khoảng 70cm so với ranh giới, khi ông K xây nhà năm 2023 đã xây chồng lên móng nhà của nhà ông T dẫn đến nứt tường nhà ông T.

Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với ranh giới sử dụng đất giữa hai nhà, tại buổi thẩm định ngày 12/3/2026, qua xem xét 02 vị trí đào bên phía nhà ông T (do ông T đào) thấy:

+ Vị trí đào thứ nhất ở phía trước nhà ông T, giáp với phần tôn quây của nhà ông K thấy móng nhà ông K ở phía trước là móng xây giạt cấp, chân móng rộng hơn so với tường là 27cm.

+ Vị trí đào thứ hai ở tường bếp nhà ông T phía giáp nhà xây 2 tầng của nhà ông K, khi đào xuống thấy còn tường nhà cũ của nhà ông T, phần móng nhà cũ phía hướng vào trong nhà rộng hơn so với tường là 8 đến 12cm.

Ngày 18/3/2026, Tòa án tiếp tục làm việc, xem xét hiện trạng 02 vị trí đào bên phía nhà ông K (do ông K đào), thấy:

+ Vị trí đào thứ nhất phía ngoài nhà ông K (cách mép tường nhà ông K 3m), tại chân mái tôn phía sân nhà ông K, giáp với tường nhà ông T thấy: Chân móng nhà ông T là móng xây giạt cấp, phần móng rộng hơn so với tường nhà là

10cm. Chân móng nhà ông T và chân móng nhà ông K (cũ) không bị chồng, lán nhau, giữa 2 móng cách nhau 1 khoảng là 3cm.

+ Vị trí đào thứ hai ở sau nhà ông T (khu vực sau bếp), sau nhà ông K khi đào xuống thấy: Chân tường nhà ông T hiện trạng là xây thẳng, không thấy phần móng giạt cấp; chân móng nhà ông K xây rộng ra so với tường là 8cm, chân móng sát với móng nhà ông T.

Như vậy xem xét các vị trí đào ở cả phía nhà ông T và nhà ông K đều thấy hai nhà không bị chồng móng.

Về việc ông T cho rằng đất của nhà ông còn chiều rộng khoảng 70cm chưa xây hết đất thì thấy rằng: Nhà ông T và nhà ông K được cấp QSD đất cùng thời điểm, nguồn gốc đất là do được nhà nước cấp, sau khi được cấp đất thì hai bên đã xây nhà ở từ những năm 1990. Hiện nay ở chân móng nhà ông T vẫn còn phần tường nhà cũ trùng với vị trí tường nhà mới hiện tại.

Tại biên bản làm việc ngày 07/5/2023 tại nhà ông T, có mặt đại diện xóm (ông M – tổ trưởng tổ dân phố, ông V và ông C – Phó tổ trưởng tổ dân phố) có nội dung *“Hôm nay đại diện ban Q xác định thấy gia đình ông K đã xây móng đè lên phần móng nhà ông Đồng Văn T với lý do căng dây vào đến đâu làm đến đó”*.

Sau đó trong buổi hòa giải tại UBND phường H ngày 27/6/2023 có mặt cả hai bên đã thống nhất thỏa thuận về ranh giới sử dụng đất giữa hai nhà, cụ thể:

“Ông Lê Thanh K đồng ý trả lại cho ông Đồng Văn T phần đất cụ thể như sau:

- *Phía giáp tỉnh lộ 261: Lấy từ tường xây nhà ông Đồng Văn T ra 15cm.*
- *Từ điểm mốc giáo đường 261 kéo sâu về phía sau 10,5m: Lấy từ tường nhà ông T ra 40cm.*
- *Từ điểm định vị thứ 2 sẽ kéo đường thẳng đến mép ngoại trụ bê tông nhà ông K”*

Sau đó ông T không đồng ý với nội dung thỏa thuận ngày 27/6/2023 nên các bên hòa giải không thành. Tuy nhiên từ đó xác định được có việc ông K đã xây lán một phần diện tích đất giáp ranh với đất nhà ông T.

Mặt khác, tại bản vẽ hiện trạng sử dụng đất của Công ty cổ phần Đ1 thấy rằng phần đất tranh chấp phần phía ngoài từ điểm 21 đến điểm 20, 19 đối chiếu trên bản đồ địa chính là nằm trong thửa 625 của nhà ông T.

Tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“Điều 175. Ranh giới giữa các bất động sản

1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.”

Qua xem xét hiện trạng sử dụng đất của hai nhà, đối chiếu với ranh giới giữa 02 thửa đất trên bản đồ địa chính và nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, thấy rằng có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về tranh chấp ranh giới, tranh chấp quyền sử dụng đất, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn do nhà bị nứt, qua xem xét hiện trạng móng hai nhà không bị chùng, lún; quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không cung cấp được kết luận giám định chuyên môn, không chứng minh được mối quan hệ nhân quả trực tiếp giữa hành vi xây dựng của bị đơn và thiệt hại đối với công trình nhà ở của nguyên đơn, cũng như không chứng minh được mức độ thiệt hại thực tế theo quy định của pháp luật. Phía nguyên đơn cũng không có căn cứ nào khác chứng minh nguyên nhân gây nứt nhà là do việc bị đơn xây nhà năm 2023 nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về yêu cầu bồi thường ống nước bị phá vỡ, do hiện nay không còn tồn tại hiện trạng như nguyên đơn trình bày nên không thể xác định được cụ thể nguyên đơn bị thiệt hại cụ thể như nào, bị phá vỡ mấy ống, loại nào, kích thước cụ thể là bao nhiêu, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các bên đương sự để xác định số tiền bồi thường 5.000.000đ là phù hợp.

Từ những căn cứ trên, thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Văn T, sửa bản án sơ thẩm.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đất:

- Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận một phần nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định tại cấp sơ thẩm. Ông T đã nộp tạm ứng 10.000.000đồng (mười triệu đồng) nên ông K, bà H1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

- Nguyên đơn ông Đồng Văn T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 4.100.000đ (bốn triệu một trăm nghìn đồng) {ông T đã nộp và chi phí xong}.

[6]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Thanh K và bà Đồng Thị H1 phải liên đới chịu 1.755.000đồng (một triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng) án phí tài sản có giá ngạch để nộp ngân sách nhà nước. Ông Đồng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đồng Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Văn T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên.

1.1. Xác định ranh giới giữa thửa 626, TĐĐ số 104, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 783252 do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 21/6/1993 mang tên ông Lê Văn K1 (diện tích thửa 626 trong GCNQSD đất là 320m² đất thổ cư) với thửa 625, TĐĐ số 104, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 783225 do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 21/6/1993 mang tên ông Đồng Văn T (diện tích thửa 625 trong GCNQSD đất là 370m² đất thổ cư) là đường thẳng đi qua các điểm 19, 2A, 20, 21, 22, 23, 24 (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

1.2. Công nhận QSD đất diện tích 5,4m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 24, 23, 22, 21, 20, 2A, 19, 1, thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn ông Đồng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường thiệt hại tài sản của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Lê Thanh K và bà Đồng Thị H1 trả cho nguyên đơn ông Đồng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại tài sản của nguyên đơn về việc yêu cầu bồi thường số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất tại thửa 625, 626 và ranh giới thửa đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đất:

2.1. Buộc nguyên đơn ông Đồng Văn T và bị đơn ông Lê Thanh K, bà Đồng Thị H1 mỗi bên phải chịu ½ chi phí thẩm định tại chỗ, định giá và đo đất tại cấp sơ thẩm. Ông T đã nộp tạm ứng 10.000.000đồng (mười triệu đồng) nên ông K, bà H1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền 5.000.000đồng (năm triệu đồng).

2.2. Nguyên đơn ông Đồng Văn T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm số tiền là 4.100.000đ (bốn triệu một trăm nghìn đồng) {ông T đã nộp và chi phí xong}.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Thanh K và bà Đồng Thị H1 phải liên đới chịu 1.755.000đồng (một triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng) án phí tài sản có giá ngạch để nộp ngân sách nhà nước. Ông Đồng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đồng Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND Khu vực 2, tỉnh Thái Nguyên;
- Cục THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Mạnh Toàn