

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 30/2025/DS-PT

Ngày: 25 - 02 - 2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Trần Văn Nhum

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*
Ông Nguyễn Thanh M - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 01, ngày 18 tháng 02 và ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 179/2024/TLPT-DS ngày 05/11/2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ di dời hàng rào trên đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 249/2024/QĐ-PT ngày 06/12/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lâm Thị Đ, sinh năm 1960. Địa chỉ: 1 đường B, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phùng Tạ Anh P; sinh năm: 1993. Địa chỉ: 1 đường B, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Mai Bá H; sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị Thu H1; sinh năm: 1982. Cùng cư trú: Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Mai Phương T1, sinh năm 2001. (vắng mặt)

Mai Ngọc A sinh năm 2006. (vắng mặt)

Mai Quỳnh T2 sinh năm 2008. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của chị Mai Quỳnh T2 và Mai Ngọc A: Ông Mai Bá H và bà Nguyễn Thị Thu H1 cùng địa chỉ: Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Mai Bá H, bà Nguyễn Thị Thu H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lâm Thị Đ trình bày:

Bà Đ có thửa đất tọa lạc tại thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đây là đất bà được thừa kế từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CH 00985 cấp ngày 15/8/2014, thửa đất số 23, tờ bản đồ 22, diện tích 6901m², hình thức sử dụng riêng, thời hạn sử dụng đến ngày 31/12/2049. Bà Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ ngày 11/02/2020, số vào sổ cấp GCN: CS 03725, số bìa CR 599924. Tới ranh của thửa đất gồm: hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn T3, hướng Tây giáp phần đất ông Mai Bá H, hướng Nam giáp đường bê tông, hướng Bắc giáp phần đất bà Phùng Thị M1. Do không thường xuyên đến thửa đất này nên vợ chồng ông Mai Bá H đã lấn chiếm trái phép, thay đổi hiện trạng bằng cách mức đất, đổ đất và xây dựng công trình nhà ở trên phần đất của của bà Đ. Phần đất bị lấn chiếm có diện tích 327,5m² trong đó có chiều dài theo chiều dài của thửa đất là 84,8m chiều rộng nơi rộng nhất khoảng 7m; tứ ranh thửa đất bị lấn chiếm có hướng Đông giáp phần đất còn lại của bà, hướng Tây giáp phần đất của ông H, hướng Nam giáp đường bê tông, hướng Bắc giáp phần đất bà Phùng Thị M1. Bà Đ đã làm đơn gửi đến UBND xã B và đã được UBND xã B thụ lý hồ sơ, đo đạc, xác định vị trí phần đất vợ chồng ông H lấn chiếm và tiến hành hòa giải nhưng không thành, bà Đ nộp đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông H bà H1 phải phục hồi lại hiện trạng và trả lại phần đất đã lấn chiếm trái phép của bà.

Tại đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 17/10/2023 bà Đ yêu cầu Tòa án tuyên buộc vợ chồng ông H bà H1 trả lại phần đất lấn chiếm trái phép, phục hồi lại hiện trạng đất như ban đầu do vợ chồng ông H bà H1 mức đất, đổ đất, tháo dỡ di dời công trình trên đất như sau: Diện tích đất khoảng 336,7m², trong đó chiều dài 84,8m, chiều rộng nơi rộng nhất khoảng 7m, độ cao mức đất trung bình là 9,6m. Tứ ranh thửa đất bị lấn chiếm như sau: Hướng đông giáp đất của bà, hướng tây giáp đất bà H1, hướng đông nam giáp đường bê tông, hướng tây nam bắc giáp đất ông H. Công trình lấn chiếm tường rào ông H bà H1 xây dài 14,66m, ngang 0,7m, tiền công tháo dỡ di dời khoảng 5.000.000đ; giá trị phần đất ông H bà H1 lấn chiếm là 50.000.000 đồng; giá trị tạm tính khối lượng đất ông H bà H1 mức đi để khắc phục, phục hồi như ban đầu là 30.000.000 đồng.

Bị đơn ông Mai Bá H trình bày:

Khoảng năm 2017 bà Đ có nhờ địa chính xã B là ông G để thống nhất ranh giới hai bên thửa đất, có lập biên bản và hai bên thỏa thuận ký, có biên bản của địa chính

xã. Đến năm 2019 gia đình ông xây nhà và xây tường rào theo cột mốc đóng trước đó. Vì trước đó cắm mốc địa chính xã chỉ đo bằng thước tay chưa có định vị máy như bây giờ. Vì vậy, đất chồng ranh giới là bình thường, còn việc bà Đ kiện ông mức đất là không có cơ sở vì trước khi gia đình ông làm nhà trên đó là bãi đất trống, xe ben ra vào mức tự do. Vì vậy, ông không có trách nhiệm trông coi đất bà Đ bị mức, ông không mức đất của bà Đ.

Tại thời điểm năm 2014 thì hộ gia đình ông gồm có: ông H, bà H1 và 03 người con: Mai Phương T1 sinh năm 2001, Mai Ngọc A sinh năm 2006, Mai Quỳnh T4 sinh năm 2008 còn nhỏ đi học sống cùng vợ chồng ông. Diện tích đất 15.423,3m² thuộc thửa 28, tờ bản đồ 22 (trong đó có 200m² đất thổ cư) và tài sản trên đất là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông H bà H1.

Ông H đồng ý tháo dỡ phần hàng rào xây dựng nằm trên đất bà Đ theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2022, tuy nhiên chi phí tháo dỡ hàng rào chiều ngang 0,7m; chiều dài 14,66m, chiều cao 02m cho ông thì bà Đ phải chịu chi phí 2.000.000đ/m² tổng chi phí là 120.000.000 đồng, lý do bà Đ phải chịu chi phí này vì trước khi làm nhà năm 2017 ông và bà Đ đã thống nhất ranh giới có nhờ địa chính xã đến đo cắm mốc xong ông mới làm nhà, bà Đ có ký tên trong biên bản thỏa thuận ranh mốc (biên bản hiện nay ông không còn giữ, không cung cấp cho Tòa án được).

Ông không lấn chiếm đất của bà Đ, không mức đất của bà Đ, không đồng ý bồi thường khôi lượng đất mức theo yêu cầu của bà Đ, ông không cung cấp tài liệu chứng cứ gì trong vụ án này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Vợ chồng bà H1 ông H có một thửa đất giáp ranh với đất của bà Lâm Thị Đ, hiện nay vợ chồng bà nhận được thông báo thụ lý vụ án về việc bà Đ khởi kiện yêu cầu phục hồi hiện trạng đất và phần đất đã bị lấn chiếm. Bà H1 yêu cầu Tòa án xác minh, nếu gia đình bà có làm hàng rào lấn sang đất nhà bà Đ thì sẽ đền bù cho bà Đ một phần đất tương đương về phía giáp ranh bên kia vì bên này gia đình bà đã xây hàng rào và nhà xe. Trường hợp gia đình bà không lấn đất của bà Đ thì đề nghị bà Đ rút đơn khởi kiện và chịu các chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Phương T1 trình bày:

Chị T1 là con ruột của ông H bà H1, đối với diện tích đất thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 22 do UBND huyện cấp ngày 15/7/2014 và tài sản trên đất này thuộc quyền sở hữu sử dụng của ba mẹ chị là ông H bà H1, chị không liên quan gì đến tài sản này và việc tranh chấp tài sản này do ông H bà H1 toàn quyền quyết định. Chị xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các anh chị Mai Ngọc A và Mai Quỳnh T2; người đại diện hợp pháp ông Mai Bá H và bà Nguyễn Thị Thu H1: Vắng mặt.

Tại văn bản số 1003/UBND - KT ngày 13/6/2023 của UBND huyện B có nội dung: Theo hồ sơ lưu trữ tại chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thì thửa đất số 28; tờ bản đồ số 22, thửa đất có vị trí tại thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước, diện tích 15.423,3m², Giấy CNQSD đất có số phát hành BB 960225, số vào

số: CH 00649 do UBND huyện B cấp ngày 15/7/2014 cấp cho hộ ông Mai Bá H bà Nguyễn Thị Thu H1 là được cấp đổi từ giấy CNQSD đất có số phát hành X 958846, số vào sổ 143/QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 04/8/2003 và giấy CNQSD đất có số phát hành AM 590888, số vào sổ H 00057 do UBND huyện B cấp ngày 21/8/2008. Về trình tự thủ tục là đúng quy định Luật đất đai 2013 ngày 29/11/2013, Nghị định số 43 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai ngày 15/5/2014.

Tại Văn bản số 627/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/3/2023 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B có nội dung:

Việc cấp Giấy CNQSD đất thửa đất số 28, tờ bản đồ số 22, diện tích 15.423,3m², có số phát hành BB 960225 số vào sổ: CH 00649 ngày 15/7/2014 cấp cho hộ ông Mai Bá H bà Nguyễn Thị Thu H1 do UBND huyện B cấp nên Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B không có ý kiến.

Việc cấp Giấy CNQSD đất thửa đất số 23, tờ bản đồ số 22, diện tích 6.901m² có số phát hành CR 599924, số vào sổ CS 03725 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/02/2020 cho bà Lâm Thị Đ, căn cứ theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 291, Quyền số: 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2019 do UBND xã B chứng thực, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy CNQSD đất cho bà Lâm Thị Đ ngày 11/02/2020 là đúng theo trình tự thủ tục số 32 (mã hồ sơ: B-BTM-MPC-265092-TT) ban hành kèm theo Quyết định số 1618/QĐ-UBND ngày 02/8/2019 của UBND tỉnh B về việc công bố thủ tục hành chính được tiếp nhận tại Trung tâm Phục vụ hành chính công, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân xã thuộc thẩm quyền quản lý và giải quyết của ngành tài nguyên và môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Tại bản tự khai người làm chứng ông Nguyễn Minh G trình bày:

Việc ông Mai Bá H cho rằng năm 2016 - 2017 thì bà Đ, ông H có nhờ tôi cắm ranh mốc giữa đất ông H với bà Đ trước khi ông H xây dựng nhà là không đúng, ông không đi cắm ranh mốc giữa đất hai nhà cho ông H với bà Đ, ông cũng không lập biên bản gì về việc thỏa thuận thống nhất hay cắm ranh mốc giữa đất ông H với bà Đ tại thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Thời gian trước đó hay sau này ông cũng chưa lần nào đi đo đạc hay cắm ranh mốc giới đất cho ông H với bà Đ, UBND xã B cũng không lập biên bản gì về việc thỏa thuận ranh, mốc giữa ông H với bà Đ, không có sự việc ông đi xác định cắm ranh mốc cho ông H trước khi ông H xây nhà, ông H trình bày sự việc, khai tại Tòa án là không đúng.

Tại văn bản số 97/UBND-KT, ngày 31/5/2023 của UBND xã B: “1. Căn cứ hồ lưu trữ tại UBND xã B không thực hiện việc lập biên bản thỏa thuận ranh mốc giữa ông H (chủ sử dụng thửa đất số 28; tờ bản đồ số 22 diện tích đất 15.423,3m²) với bà Đ (chủ sử dụng thửa đất số 23; tờ bản đồ số 22; diện tích: 6901,0m²), không có biên bản thỏa thuận ranh mốc giữa 02 chủ sử dụng đất nêu trên. 2. Qua kiểm tra, xác minh, công trình xây dựng của ông H (nhà xây, cổng, tường rào) được xây dựng năm 2019, theo điểm k; khoản 2; Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 thì công trình xây dựng của

ông H (nhà, cổng, hàng rào) thuộc công trình được miễn giấy phép xây dựng. - Qua kiểm tra thực địa, công trình xây dựng (nhà, cổng, hàng rào) của ông H được xây dựng trên thửa đất số 28; tờ bản đồ số 22, diện tích 15.423,3m² trong phạm vi đất tại nông thôn (200m) đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 0649 do UBND huyện B ngày 15/7/2014.”

Tại văn bản số 116/UBND-KT, ngày 20/6/2024 của UBND xã B: “1. Để xác định công trình xây dựng (nhà, cổng, hàng rào) của ông Mai Bá H có được xây dựng hoàn toàn trong phạm vi thửa đất số 28; tờ bản đồ số 22, diện tích 15.423,3m² đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00649 do UBND huyện B ngày 15/7/2014 hay không đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng liên hệ với cơ quan chuyên môn để đo đạc thẩm định tại chỗ theo quy định. 2. UBND xã B không có hồ sơ về việc kiểm tra thực địa công trình xây dựng (nhà, cổng, hàng rào) của ông H.”

- Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng ông H, bà H1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm trái phép là 336,7m²; tháo dỡ di dời công trình trên đất hàng rào (vị trí đất, tài sản trên đất theo sơ đồ đo vẽ của công ty TNHH MTV Đ1 bản đồ và trắc địa công trình 401 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng). Yêu cầu ông H bà H1 phải phục hồi lại hiện trạng đất như ban đầu do vợ chồng ông H bà H1 mức đất, buộc ông H bà H1 phải bồi thường tiền đất phải đổ để phục hồi hiện trạng như ban đầu là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Hiện nay, nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn bồi thường thiệt hại hàng cây điều (khoảng 20 cây trồng năm 1997) do bị đơn mức đất ủi đổ hết hàng cây điều này của nguyên đơn trị giá là 50.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H bà H1 trình bày: Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ. Giữa ông H và bà Đ là tranh chấp quyền sử dụng đất, tuy nhiên kết quả đo vẽ bản đồ của công ty TNHH MTV Đ1 và trắc địa công trình 401 chưa chứng minh được ông H có lấn đất hay không, vì diện tích đất cấp sổ cho bà Đ đều có các cạnh cụ thể nhưng kết quả thẩm định của Tòa án chưa thể hiện rõ chiều ngang mặt trước, mặt sau ông H được cấp là bao nhiêu, các bên sử dụng dư hay thiếu chưa thể hiện rõ, các bên sử dụng đất thực tế có thể có sai lệch. Bị đơn không mức đất, không làm thiệt hại cây trồng của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Đ đối với bị đơn ông Mai Bá H và bà Nguyễn Thị Thu H1.

Buộc bị đơn ông Mai Bá H và bà Nguyễn Thị Thu H1 phải trả lại diện tích đất 336,7m² là một phần nằm trong diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Đ

6.901,0m² thuộc thửa 23, tờ bản đồ 22 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 11/02/2020 do bà Lâm Thị Đ đứng tên.

Buộc ông Mai Bá H và bà Nguyễn Thị Thu H1 phải tháo dỡ, di dời hàng rào xây chiều dài 14,66m, cao 2m, ngang 0,7m trong phần diện tích đất trả lại nêu trên.

(Vị trí, tọa độ thửa đất theo bản đồ đo vẽ của công ty TNHH MTV Đ1 bản đồ và trắc địa công trình 401).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đ yêu cầu ông H và H1 phải trả tiền đồ đất san lấp mặt bằng phục hồi hiện trạng 30.000.000đ.

3. Đối với yêu cầu tại phiên tòa của nguyên đơn bà Đ yêu cầu bị đơn ông H và H1 phải bồi thường tiền đồ đất san lấp mặt bằng 200.000.000đ, phần vượt quá phạm vi khởi kiện hội đồng xét xử không xem xét.

4. Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Đ tại phiên tòa yêu cầu ông H và H1 phải bồi thường 20 cây điều do ông H mức đất, yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện nên hội đồng xét xử không xem xét.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 10/10/2024, bị đơn ông Mai Bá H, bà Nguyễn Thị Thu H1 nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Mai Bá H, bà Nguyễn Thị Thu H1 làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Diện tích 15.423,3m² đất thuộc thửa số 28, tờ bản đồ 22 tại thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 15/7/2014 cho ông Mai Bá H và Nguyễn Thị Thu H1 có nguồn gốc nhận sang nhượng. Ông H cho rằng năm 2017 bà Đ có nhờ địa chính xã là ông G để thống nhất ranh giới hai bên thửa đất, có lập biên bản và hai bên thỏa thuận ký, có biên bản của địa chính xã. Đến năm 2019 gia đình ông H xây nhà và xây tường rào theo cột mốc đóng trước đó vì trước đó địa chính xã cắm mốc chỉ đo bằng thước tay chưa có định vị máy như bây giờ. Nguyên đơn bà Đ không thừa nhận sự việc này, bà cho rằng bà không nhờ địa chính xã cắm mốc giới, bà cũng không thỏa thuận gì về ranh giới đất với ông H vào năm 2016 - 2017.

Căn cứ lời khai người làm chứng ông Nguyễn Minh G là cán bộ địa chính xã B trình bày: *“Việc ông H cho rằng năm 2016-2017 thì bà Đ, ông H có nhờ ông cắm ranh, mốc giữa đất ông H với bà Đ trước khi xây nhà là không đúng, ông không lập biên bản gì về sự thỏa thuận thống nhất hay cắm ranh mốc giữa đất ông H với bà Đ tại thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Thời gian trước đó hay sau này ông cũng chưa lần nào đi đo đạc hay cắm ranh mốc giới đất cho ông H hay bà Đ, UBND xã B cũng không lập biên bản gì về việc thỏa thuận ranh, mốc giữa ông H với bà Đ, không có sự việc ông đi xác định cắm ranh mốc cho ông H trước khi ông H xây nhà, ông H trình bày sự việc, khai tại Tòa án không đúng”*.

Mặt khác, tại Công văn số 97/UBND-KT của UBND xã B phản hồi như sau: *“1. Căn cứ hồ sơ lưu trữ tại UBND xã B không thực hiện việc lập biên bản thỏa thuận ranh mốc giữa ông H (chủ sử dụng đất thửa 28, tờ bản đồ 22 diện tích đất 15.423,3m²) với bà Đ (chủ sử dụng đất thửa 23, tờ bản đồ 22 diện tích đất 6.901,0m²), không có biên bản thỏa thuận ranh mốc giữa hai chủ sử dụng đất nêu trên”*. Như vậy, bị đơn ông H và H1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh về việc này.

Do vậy, có căn cứ xác định không có sự việc thỏa thuận cắm mốc, ranh giới giữa đất ông H và H1 với bà Đ vào năm 2017. Ông H làm nhà xây hàng rào theo sự cắm ranh mốc thỏa thuận hai bên là không có thật, lời trình bày của phía bị đơn ông H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H và H1 là không có cơ sở, không được chấp nhận.

Xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bà Lâm Thị Đ sử dụng diện tích 6.901,0m² đất thuộc thửa 23, tờ bản đồ 22 tại thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước, có GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 11/02/2020 do bà Lâm Thị Đ đứng tên. Ông H và H1 sử dụng diện tích đất 15.423,3m² thuộc thửa 28, tờ bản đồ 22 tại thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước, có GCNQSDĐ do UBND huyện B ngày 15/7/2014 do hộ ông Mai Bá H và Nguyễn Thị Thu H1 đứng tên. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều thừa nhận GCNQSDĐ đã cấp đúng với thực tế sử dụng đất của các bên, không có ai khiếu nại hay có ý kiến gì về việc cấp GCNQSDĐ. Mặt khác, căn cứ văn bản phúc đáp số 1003/UBND-KT của UBND huyện B thể hiện: *“Thửa đất số 28; tờ bản đồ số 22, tại*

thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước, diện tích 15423,3m², Giấy CNQSD đất có số phát hành: BB 960225, số vào sổ: CH 00649 do UBND huyện B cấp ngày 15/7/2014 cấp cho hộ ông Mai Bá H bà Nguyễn Thị Thu H1 là được cấp đổi từ GCNQSD đất có số phát hành: X958846, số vào sổ 143/QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 04/8/2003 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: AM 590888, số vào sổ H00057 do UBND huyện B cấp ngày 21/8/2008, về trình tự, thủ tục là đúng theo quy định”. Căn cứ vào Công văn số 67/CV-TA của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thể hiện: “Việc cấp GCNQSD đất thửa số 23, tờ bản đồ 22, diện tích 6.901,0m² có số phát hành CR 599924, số vào sổ CS 03725 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/02/2020 cho bà Lâm Thị Đ: Căn cứ theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 291, Quyết số: 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2019 do UBND xã B chứng thực, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng Quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị Đ ngày 11/02/2020 là đúng theo trình tự thủ tục”. Do đó, có đủ căn cứ xác định việc cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn bà Đ, bị đơn ông H bà H1 là đúng quy định pháp luật.

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2022 của TAND huyện Bù Đăng, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2025 của TAND tỉnh Bình Phước và sơ đồ đo vẽ, công văn số 01/Cty ngày 28/5/2024, ngày 21/02/2025 của công ty TNHH MTV Đ1 và trắc địa công trình 401 thể hiện: Diện tích đất thực tế nguyên đơn bà Đ sử dụng theo bà Đ chỉ ranh 6.901,0m² nhưng ông H bà H1 lấn chiếm 336,7m². Diện tích đất thực tế hiện nay ông H bà H1 đang sử dụng theo ông H bà H1 chỉ ranh là: 15.423,3m² và diện tích đất tranh chấp ông H bà H1 đã xây tường rào, tổng diện tích là 15.760,0m², ranh giới sử dụng giữa bà Đ và ông H bà H1 đã có sự thay đổi so với ranh giới tại thời điểm cấp GCNQSDĐ. Ranh giới đất đang sử dụng giữa đất bà Đ với các hộ giáp ranh còn lại không thay đổi ranh giới tại thời điểm cấp GCNQSDĐ. Ranh giới đất đang sử dụng giữa đất ông H bà H1 với các hộ giáp ranh còn lại không thay đổi ranh giới tại thời điểm cấp GCNQSDĐ. Căn cứ Điều 175 của Bộ luật dân sự xác định ranh giới giữa các bất động sản “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...không được lấn chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách”. Căn cứ khoản 1 Điều 166 của Luật đất đai năm 2013 quy định quyền chung của người sử dụng đất: “Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất..”. Căn cứ khoản 1 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013 quy định nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: “Sử dụng đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất...”. Trong trường hợp này ranh giới giữa bà Đ và ông H được xác định bởi GCNQSDĐ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, nguyên đơn bà Đ cũng xác định thực địa ranh giới đất giữa bà Đ và ông H theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và bản đồ đo vẽ của công ty TNHH MTV Đ1 bản đồ và trắc địa công trình 401.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên có cơ sở xác định diện tích 336,7m² là một phần nằm trong diện tích đất 6.901,0m² thuộc thửa 23, tờ bản đồ 22 thuộc quyền

sử dụng của bà Đ, ông H bà H1 trong quá trình xây nhà đã xây hàng rào lấn sang đất của bà Đ diện tích 336,7m². Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đ buộc bị đơn ông H bà H1 trả lại diện tích đất lấn chiếm 336,7m² theo sơ đồ đo vẽ của công ty TNHH MTV Đ1 bản đồ và trắc địa công trình 401 là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Như vậy, bị đơn ông H bà H1 kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do vậy, kháng cáo của ông H bà H1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông H bà H1 phải chịu án phí theo quy định.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm số tiền 4.000.000 đồng, bị đơn ông H đã nộp. Do yêu cầu kháng cáo của ông H bà H1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông H bà H1 phải chịu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước 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 khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Bá H, bà Nguyễn Thị Thu H1;
Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015
- Căn cứ Điều 166, Điều 170 của Luật đất đai năm 2013.
- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 158, Điều 166 ; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự ;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Đ đối với bị đơn ông Mai Bá H và bà Nguyễn Thị Thu H1.

Buộc bị đơn ông Mai Bá H và bà Nguyễn Thị Thu H1 phải trả lại diện tích đất 336,7m² là một phần đất nằm trong diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Lâm Thị Đ 6.901,0m² thuộc thửa 23, tờ bản đồ 22 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 11/02/2020 do bà Lâm Thị Đ đứng tên.

Buộc ông Mai Bá H và bà Nguyễn Thị Thu H1 phải tháo dỡ, di dời hàng rào xây từ điểm 2 đến điểm 13 chiều dài 14,66m, chiều rộng tường rào xây từ điểm 2 đến điểm 1A là 0,2m (20 cm), chiều cao 2m trong phần diện tích đất trả lại nêu trên.

(Vị trí, tọa độ thửa đất theo bản đồ đo vẽ của công ty TNHH MTV Đ1 bản đồ và trắc địa công trình 401).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Đ yêu cầu ông Mai Bá H và bà Nguyễn Thị Thu H1 phải trả tiền đồ đất san lấp mặt bằng phục hồi hiện trạng 30.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

3. Đối với yêu cầu tại phiên tòa của bà Lâm Thị Đ yêu cầu bị đơn ông H bà H1 phải bồi thường tiền đồ đất san lấp mặt bằng 200.000.000đ, phần vượt quá phạm vi khởi kiện hội đồng xét xử không xem xét.

4. Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Đ tại phiên tòa yêu cầu ông H bà H1 phải bồi thường 20 cây điều do ông H mức đất, yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện nên hội đồng xét xử không xem xét.

5. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Buộc ông Mai Bá H bà Nguyễn Thị Thu H1 hoàn trả lại cho bà Lâm Thị Đ số tiền 12.900.000 đồng là các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đất tranh chấp, chi phí định giá tài sản, chi phí đo đạc diện tích đất tranh chấp, chi phí thẩm định sơ đồ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Mai H bà Nguyễn Thị Thu H1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp quyền sử dụng đất và án phí dân sự sơ thẩm về chi phí tháo dỡ, di dời hàng rào trên đất tranh chấp là 687.550 (sáu trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm năm mươi) đồng.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng hoàn trả lại cho bà Lâm Thị Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0000543 ngày 07/7/2022.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Mai Bá H bà Nguyễn Thị Thu H1 phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009399 ngày 16/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm số tiền 4.000.000 đồng, bị đơn ông Mai Bá H đã nộp đủ.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện Bù Đăng;
- VKSND huyện Bù Đăng;
- Chi Cục THADS huyện Bù Đăng;
- Lưu: HSVA, VT, Tổ HC-TP, NTT, 16b.

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

Lê Hồng Hạnh

Phần đất tranh chấp nguyên đơn và bị đơn sử dụng thửa đất đều được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất ông Hứa L giáp ranh thửa đất anh Nguyễn Văn T5, các bên sử dụng đất không có cột mốc ranh giới, phần đất tranh chấp chiều dài theo mặt đường 7,11m.