TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2** **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 55a /2025/DS-ST
Ngày: 26 - 9 - 2025
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – TỈNH PHÚ THỌ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Ngọc Hà**
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Tiến Dũng**
2. Ông **Nguyễn Tiến Dũng**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đặng Trần Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông **Đỗ Tiến Hoài** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **- Công ty TNHH một thành viên T mới**.

Địa chỉ: (Khu A, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ cũ) nay là Khu A, phường P, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trương Thanh H - Chức vụ: Giám đốc

Bị đơn: - Ông **Trịnh Gia K**, sinh năm 1947.

Địa chỉ: (Khu B, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ cũ) nay là Khu B, phường P, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền của ông K: Anh Trịnh Linh G, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ A, phường P, tỉnh Thái Nguyên

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân tỉnh P.

Địa chỉ: phường V, tỉnh Phú Thọ

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Duy Đ - Chủ tịch UBND tỉnh P

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy N - Giám đốc Sở nông nghiệp và Môi trường tỉnh P.

(ông H, ông K, anh L có mặt, ông N có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH một thành viên T ông Trương Thanh H trình bày:

Tháng 9/2012 Công ty TNHH một thành viên thế hệ mới T (viết tắt là công ty) đã được UBND tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số KB 465126, diện tích sử dụng 64959m^2 ở tại xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ (kèm theo quyết định

số 2358/QĐ – UBND ngày 06 tháng 9 năm 2012). Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh; Thời hạn sử dụng: đến ngày 21 tháng 5 năm 2059. Quá trình sử dụng Công ty thực hiện dự án: Trung tâm tinh chế đấu trộn chè tỉnh Phú Thọ. Trước khi triển khai dự án Công Ty đã thuê Công ty cổ phần A đo đạc, xác định mốc giới, lập bản vẽ. Khi công ty T1, công ty có thuê Công ty cổ phần T2 đo đạc xác định mốc giới, lập bản vẽ đã được UBND xã P xác nhận, phần đất của công ty còn nằm ngoài hàng rào giáp ranh với ao của ông Trịnh Gia K có tổng diện tích khoảng là 1.170m^2. Ông Trịnh Gia K cho rằng phần đất trên là đất của gia đình ông. Mặc dù Công ty đã gặp gỡ, làm việc nhiều lần với ông Trịnh Gia K nhưng ông K không hợp tác. Tại đơn khởi kiện do công ty chưa tiến hành kiểm tra đo đạc lại thực tế nên công ty yêu cầu ông K phải trả lại diện tích đất là 1.170m^2. Sau khi Tòa án và hội đồng thẩm định đã tiến hành đo đạc lại phần diện tích tranh chấp, cụ thể phần diện tích tranh chấp sau khi thẩm định là 1.415m^2 nằm trong diện tích 64.959m^2 của Công ty vì vậy Công ty yêu cầu Tòa án buộc ông Trịnh Gia K phải trả lại phần đất ông K lấn chiếm có diện tích 1.415m^2 cho công ty theo như biên bản thẩm định, xác định lại ranh giới đất cho công ty để công ty tiếp tục thực hiện dự án

Theo bản tự khai và tại phiên tòa phía bị đơn ông Trịnh Gia K trình bày:

Thửa đất số 91, tờ bản đồ số 39, diện tích 64.959 m^2 (Đất cơ sở kinh doanh sản xuất), địa chỉ: (xã P, thị xã P cũ) nay là phường P, tỉnh Phú Thọ được UBND tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất cho Công ty TNHH một thành viên T mới Phú Thọ.

Hiện nay Công ty TNHH một thành viên T (viết tắt là Công ty) khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc tôi phải trả lại cho Công ty diện tích 1.170m^2 mà ông K đã lấn chiếm là không đúng, vì mốc giới đền bù của giai đoạn 1 đến đâu thì Công ty chè xây dựng ranh giới đến đấy. Diện tích đất ông K sử dụng là để trồng cây, ao nuôi cá, diện tích đất này ông sử dụng từ năm 1986 do ông K khai hoang, tự khai phá. Năm 1996, thì Hợp tác xã N1 giao đất rừng cho ông (Khi giao đất thì Hợp tác xã N1 không giao giấy tờ giao đất gì cho ông), đến năm 1998, UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Phạm Thị L1 (vợ ông K) theo số bìa cấp 00128QSDĐ, số xê ri K688881, diện tích đất theo Giấy CNQSD đất 16141m^2. Sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K phát hiện thấy thiếu diện tích khoảng 40.000m^2 so với thực tế (Diện tích đất thực tế khoảng 56.141m^2). Ông K đã ra UBND xã P để trình bày và UBND xã đã tạm lưu giữ giấy Chứng nhận QSDĐ mang tên bà Phạm Thị L1 để chỉnh sửa diện tích đất, nhưng từ đó cho đến nay UBND xã P không chỉnh sửa và ông đã làm đơn đến UBND tỉnh P. UBND tỉnh P đã ra Quyết định 1412/QĐ-UB ngày 25/6/1999 về việc giải quyết khiếu nại của ông Trịnh Gia K. Từ đó đến nay các cơ quan có thẩm quyền chưa giải quyết cho gia đình ông. Ông K đề nghị Tòa án xem xét lại nguồn gốc đất của gia đình ông, trước khi xảy ra tranh chấp với Công ty. Công ty yêu cầu Tòa án buộc ông K phải trả lại cho Công ty diện tích 1.170m^2, ông đề nghị Tòa án xem xét diện tích đất này đã nằm trong diện đền bù của giai đoạn 1 chưa. Mặt khác giữa ông K và công ty còn hoán đổi đất cho nhau, việc hoán đổi này chỉ bằng miệng chứ không có giấy tờ gì vì vậy ông K đề nghị HĐXX xem xét việc này.

Tại phiên tòa hôm nay công ty yêu cầu ông K phải trả lại phần đất mà công

ty cho rằng ông lấn chiếm có diện tích 1.415m^2 cho công ty để công ty tiếp tục thực hiện dự án quan điểm ông K không nhất trí.

Ông K đã nhận được kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá của Hội đồng thẩm định, định giá tài sản . Ông đồng ý với nội dung như trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 26/6/2025, ông K không có ý kiến và trình bày gì thêm. Đối với 1 số cây trên đất còn nhỏ giá trị không lớn nên ông không yêu cầu gì đối với công ty .

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Trịnh Linh G cũng đồng ý như nội dung của ông K trình bày và không bổ sung ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi liên quan

UBND tỉnh P đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Huy N - Giám đốc Sở nông nghiệp và Môi trường tỉnh P có quan điểm trình bày:

1. Việc UBND tỉnh P thu hồi và giao, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH một thành viên T:

Ngày 04/12/2009, UBND tỉnh P có Văn bản số 3893/UBND-TH3, trong đó đồng ý về chủ trương cho phép Công ty TNHH một thành viên T đầu tư dự án Trung tâm tinh chế và đấu trộn chè Phú Thọ tại xã P, thị xã P.

Ngày 26/01/2010, UBND thị xã P đã có Quyết định số 93/QĐ-UBND về việc duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2002-2010 và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 xã P.

Ngày 01/02/2010, Sở T3 đã thẩm định, có Tờ trình số 160/TTr-TNMT trình UBND tỉnh P phê duyệt giới thiệu địa điểm cho Công ty TNHH một thành viên T lập dự án đầu tư xây dựng Trung tâm tinh chế và đấu trộn chè Phú Thọ tại xã P, thị xã P với diện tích S= 65.392,4m^2, thời gian giới thiệu địa điểm là 06 tháng. Sau khi xem xét, UBND tỉnh P đã ban hành Quyết định số 451/QĐ-UBND ngày 10/02/2010 về việc giới thiệu địa điểm cho Công ty TNHH một thành viên T lập dự án đầu tư. Công ty đã phối hợp với UBND xã P và UBND thị xã P thực hiện thủ tục thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng cho các chủ sử dụng đất trong phạm vi khu đất thực hiện dự án; lập dự án đầu tư xây dựng; hoàn thiện thủ tục về môi trường và hồ sơ thu hồi giao đất trình UBND xã P, UBND thị xã P trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định.

Ngày 12/5/2010, UBND thị xã P có Tờ trình số 250/TTr-UBND về việc giao đất cho Công ty TNHH một thành viên T lập dự án đầu tư xây dựng Trung tâm tinh chế và đấu trộn chè tại xã P, thị xã P. Trên cơ sở hồ sơ thu hồi, giao đất của Công ty TNHH một thành viên T, Sở T3 đã thẩm định và có Tờ trình số 856/TTr-TNMT ngày 19/5/2010 v/v thu hồi, giao đất cho Công ty TNHH một thành viên T xây dựng Trung tâm tinh chế và đấu trộn chè Phú Thọ tại xã P, thị xã P trình UBND tỉnh P xem xét, phê duyệt.

UBND tỉnh P đã ban hành Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 21/5/2010 v/v thu hồi và giao đất cho Công ty TNHH một thành viên T xây dựng Trung tâm tinh chế và đấu trộn chè Phú Thọ tại xã P, thị xã P; trong đó:

+ Giao diện tích đất 64.959 m^2 cho Công ty TNHH một thành viên T theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng Trung tâm tinh chế và đấu trộn chè Phú Thọ; thời gian sử dụng đất 49 năm;

+ Giao diện tích 2.208,0 m^2 đất hành lang giao thông cho Công ty TNHH một thành viên T quản lý làm đường ra vào; Công ty không được xây dựng công trình kiến trúc trên diện tích này.

Sau khi được UBND tỉnh P giao đất, Công ty TNHH một thành viên T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định và nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất về Sở T3;

Sở T3 đã thẩm định, có Tờ trình số 1681/TTr-TNMT ngày 30/8/2012 trình UBND tỉnh phê duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty T tại xã P, thị xã P.

UBND tỉnh P đã ban hành Quyết định số 2358/QĐ-UBND ngày 06/9/2012 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 485126 cho Công ty T tại xã P, thị xã P; diện tích sử dụng đất: 64.959,0m^2; mục đích sử dụng: đất cơ sở sản xuất kinh doanh (xây dựng trung tâm tinh chế và đấu trộn chè); nguồn gốc đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất: đến ngày 21/5/2059; tài sản gắn liền với đất: chưa chứng nhận quyền sở hữu.

Quan điểm của tôi: Việc UBND tỉnh giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH một thành viên T thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành.

2. Việc tranh chấp đất giữa Công ty TNHH một thành viên T và ông Trịnh Gia K

Với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tôi có quan điểm, Công ty TNHH một thành viên T đã được UBND tỉnh P giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 64.959 m^2 đất để thực hiện dự án xây dựng trung tâm tinh chế và đấu trộn chè; do đó, việc ông Trịnh Gia K cho rằng phần đất 1.170 m^2 đất (nằm trong diện tích 64.959 m^2 nêu trên) là của gia đình ông là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 2 - Phú Thọ xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

** Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện*

Quyền sử dụng đất thửa đất số 91, tờ bản đồ số 39 diện tích 64.959 m^2 đã được UBND tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số KB465126 diện tích sử dụng 64.959 m^2 ở tại xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ cũ nay là phường P, tỉnh Phú Thọ. Cụ thể: Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 64.959 m^2 (diện tích đo theo hiện trạng thực tế), diện tích đất tranh chấp là 1415,3 m^2. Diện tích đo đạc thực tế theo bản trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo.

Vật, kiến trúc trên đất: 05 cây bạch đàn đường kính 10-15 cm, 01 cây keo có đường kính 10-15 cm và 01 cây lát hoa có đường kính 10-15 cm. Kết quả định giá tài sản được ghi nhận như sau: Giá đất (sản xuất kinh doanh): 600.000 đồng/m^2, giá đất rừng sản xuất 20.000 đồng/m^2. Diện tích đất tranh chấp được tính theo giá

đất sản xuất kinh doanh là 600.000 đồng/m^2 x 1415,3 m^2 = 849.180.000 đồng, giá đất rừng sản xuất là 20.000 đồng/m^2 x 1415,3 m^2 = 28.306.000 đồng. Giá cây trên đất: : 05 cây bạch đàn đường kính 10-15 cm với giá 40.000 đồng 1 cây = 200.000 đồng, 01 cây keo có đường kính 10-15 cm = 25.000 đồng và 01 cây lát hoa có đường kính 10-15 cm = 105.000 đồng.

Ngoài những số liệu đã kê khai, đã được thẩm định giá, phía ông H đại diện nguyên đơn , phía ông K bị đơn đều nhất trí.Còn một số loại cây còn nhỏ không có giá trị, các đương sự không có yêu cầu gì.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xác minh tại UBND phường P:

Tại Biên bản xác minh ngày 19/9/2025 thể hiện: Căn cứ vào tài liệu, hồ sơ được lưu trữ tại UBND phường P. Tại Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 12/5/2010 về việc thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của các hộ gia đình các nhân và UBND xã P quản lý để thực hiện dự án xây dựng trung tâm tinh chế và đấu trộn chè Phú Thọ tại xã P, thị xã P. Thì hộ ông Trịnh Gia K bị thu hồi tổng diện tích 9.233,6 m^2 (trong đó thửa đất theo bản đồ thu hồi 72, diện tích 215,8 m^2 đất BHK- Đất màu; Thừa đất theo bản đồ thu hồi số 73, diện tích 173,7 m^2 đất BHK- Đất màu; Thửa đất theo bản đồ thu hồi số 78 diện tích 124,4 m^2 đất BHK- Đất màu; Thửa đất theo bản đồ thu hồi 80 diện tích 2466,3 m^2 đất BHK- Đất màu; Thửa đất theo bản đồ thu hồi 81 diện tích 4070,6 m^2 đất BHK- Đất màu và Thửa đất theo bản đồ thu hồi 71-1diện tích 2182,8 m^2 đất BHK- Đất màu (đất trồng rừng sản xuất). Theo biên bản trả tiền ngày 27/10/2011 của Hội đồng bồi thường hộ trợ tái định cư thị xã P. Ông Trịnh Gia K đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đợt 1 và tiền bổ sung dự án cụ thể: "Tiền đợt 1: 254.870.980 đồng; Tiền bổ sung: 16.072.500 đồng. Tổng số tiền ông K đã nhận 270.943.480 đồng.

"Diện tích đất 16141 m^2 đất (tại thửa dất số 303, tờ bản đồ số 30, diện tích 602m^2 đất hai vụ lúa; thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37, diện tích 731 m^2 đất hai vụ lúa; thửa đất số 57, tờ bản đồ số 4, diện tích 501 m^2 đất ao; thửa đất số 253, tờ bản đồ số 7, diện tích 172 m^2 đất mạ; thửa đất số 58, tờ bản đồ số 4, diện tích 159 m^2 đất màu; thửa đất số 59, tờ bản đồ số 4, diện tích 254 m^2 đất màu; thửa đất số 61, tờ bản đồ số 4, diện tích 858 m^2 đất trồng; thửa đất số 63, tờ bản đồ số 4, diện tích 9652 m^2 đất trồng; thửa đất số 64, tờ bản đồ số 4, diện tích 2368 m^2 đất màu; thửa đất số 600, tờ bản đồ số 8, diện tích 844 m^2 (trong đó có 300 m^2 đất ở và 544 m^2 đất vườn địa chỉ ở phường P, tỉnh Phú Thọ được UBND huyện P cấp cho bà Phạm Thị L1, ngày cấp 08/12/1998.

Phần diện tích đất này không nằm trong phần diện tích tranh chấp giữa công ty chè thế hệ mới với ông Trịnh Gia K.

Tòa án đã tiến hành xác minh tại phòng kinh tế hạ tầng và đô thị phường P:

Tại Biên bản xác minh ngày 22/8 và 19/9/2025 thể hiện: Căn cứ vào các tài liệu hồ sơ được lưu trữ tại UBND phường P, tại biên bản làm việc số 02 ngày 10/6/2016 tại Phòng tài nguyên và môi trường được lưu trữ tại UBND phường. Thực hiện Quyết định số 1414/QĐ-UBND ngày 25/6/1999, văn bản số 3727/UBND ngày 17/8/2013 cuarUBND tỉnh P, Báo cáo số 119/BC-UBND ngày 28/10/2013 của UBND thị xã P. Phòng tài nguyên và môi trường đã mời ông Trịnh Gia K để hướng dẫn ông K làm thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động và cấp đổi giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do đăng ký biến động: Nhà nước thu hồi đất của hộ ông K để thực hiện dự án nâng cấp cải tạo quốc lộ B, dự án chè Thế hệ mới. Lý do cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Phòng tài nguyên và môi trường hướng dẫn ông K đăng ký trích đo địa chính thửa đất để lập bản vẽ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ ông K là bà Phạm Thị L1 đã chết do đó gia đình phải làm văn bản phân chia di sản thừa kế để kê khai làm thụ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì gia đình ông K chưa làm phần chia di sản thửa kế nên Phòng tài nguyên và môi trường chưa làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K. Nguồn gốc thửa đất số 91, Tờ bản đồ số 39 (bản đồ địa chính tỉ lệ 1/1000); địa chỉ: Xã P, Thị xã P nay là phường P, tỉnh Phú Thọ diện tích 64959 m^2 do UBND tỉnh P cấp cho Công ty TNHH một thành viên T mới Phú Thọ, cấp ngày 06/9/2012. Nguồn gốc của thửa đất trên là của Nhà nước quản lý và giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là 49 năm (đến ngày 21/5/2059) cho Công ty TNHH một thành viên T mới Phú Thọ. Mục đích sử dụng để sản xuất kinh doanh đầu tư, xây dựng Trung tâm tinh chế và đấu trộn chè tại xã P, Thị xã P nay là phường P, tỉnh Phú Thọ. Nay Công ty TNHH một thành viên T khởi kiện yêu cầu ông Trịnh Gia K phải trả lại diện tích đất 1170m^2 đã lấn chiếm của Công ty (phần đất UBND tỉnh P cấp nằm giáp ranh với ao của ông Trịnh Gia K)

Quan điểm của Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị phường P: Căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ của Công ty TNHH một thành viên T mới Phú Thọ và kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty cổ phần X thì ông K lấn chiếm và tự ý sử dụng diện tích đất là 1415,3m^2 diện tích đất của Công ty TNHH một thành viên T mới Phú Thọ. Bởi vì ông K không được nhà nước giao đất cấp đất và giao khoán trên thửa đất nêu trên. Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Phú Thọ xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành xác minh tại Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh P. Tại Biên bản xác minh ngày 22/8 và 19/9/2025 thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 39 (bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000) địa chỉ Xã P, Thị xã P nay là phường P, tỉnh Phú Thọ. Diện tích 64959 m^2 (Đất cơ sở sản xuất kinh doanh) được UBND tỉnh P cấp cho Công ty TNHH một thành viên T mới Phú Thọ, cấp ngày 06/9/2012. Nguồn gốc của thửa đất trên là của Nhà nước quản lý và giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là 49 năm (đến ngày 21/5/2059) cho Công ty TNHH một thành viên T mới Phú Thọ. Sau khi giao đất cho Công ty, Công ty đã thực hiện đầy đủ về nghĩa vụ tài chính, về đất đai theo quy định. Việc UBND tỉnh P giao đất và cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH một thành viên T thực hiện theo đúng quy định tại Luật đất đai năm 2003 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành.

Quan điểm của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh P là cơ quan đại diện theo uỷ quyền của UBND tỉnh P: Nay Công ty TNHH một thành viên T khởi kiện yêu cầu ông Trịnh Gia K phải trả lại phần diện tích đất 1170 m^2 đã lấn chiếm của Công ty, diện tích lấn chiếm này nằm trong diện tích đất mà UBND tỉnh P đã cấp cho Công ty TNHH một thành viên T mới Phú Thọ. Diện tích 64959m^2 UBND tỉnh P cấp cho Công ty TNHH một thành viên T mới Phú Thọ, Ông K không được quyền sử

dụng và sở hữu bởi lẽ diện tích đất này UBND tỉnh không giao đất, cấp đất, giao khoán cho ông K.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Phú Thọ phát biểu:

Về tố tụng: Vụ án được thụ lý đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đều tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đều chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào Điều 26, 31, 236 Luật đất đai 2024; khoản 9, Điều 26, điểm a, khoản 1 điều 35 và điểm c, khoản 1 điều 39, điều 147, 157, 158, 165, 166, Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 158,165,166 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 2, điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử:

Về nôi dung tranh chấp: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên T mới, Buộc ông Trịnh Gia K phải trả lại diện tích đất đang tranh chấp là 1415,3 m^2 (được thể hiện theo chỉ giới 1,2,3,4,1 trong sơ đồ hiện trạng, bản trích đo hiện trạng thửa đất 91, tờ bản đồ số 39, diện tích 64959 m^2 do công ty cổ phần X lập ngày 27/6/2025) mà công ty TNHH một thành viên T được Ủy ban nhân dân tỉnh P giao đất.

Về án phí: Bị đơn được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Công ty TNHH một thành viên T khởi kiện yêu cầu ông Trịnh Gia K phải trả cho công ty diện tích đất 1415,3 m^2 thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 39, mà gia đình ông K đã lấn chiếm. Vì vậy Tòa án thụ lý giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất đồng thời bị đơn có địa chỉ tại phường P, tỉnh Phú Thọ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 ,tỉnh Phú Thọ.

Tòa án đã tiến hành tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận với nhau được nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

Về diện tích đất tranh chấp: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy rằng tài sản mà các bên đương sự đang tranh chấp là quyền sử dụng diện tích 1415,3 m^2 thể hiện tại bản trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 27/6/ 2025 do công ty cổ phần X đo đạc để phục vụ việc giải quyết vụ án này. Diện tích đất này nằm

trong diện tích 64959 m^2 đất thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 39, địa chỉ khu B, phường P, tỉnh Phú Thọ.

Về nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình phát triển của công ty TNHH một thành viên T mới: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc đất là do UBND tỉnh P cho Công ty TNHH một thành viên T mới thuê đất để sản xuất kinh doanh. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã xuất trình được các tài liệu chứng cứ như: Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 26/01/2010 của UBND thị xã P (cũ) về việc duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2002-2010 và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2010 xã P. Quyết định số 1406/QĐ – UBND ngày 21/5/2010 của UBND tỉnh P về việc thu hồi và giao đất cho Công ty TNHH một thành viên T xây dựng Trung tâm tinh chế và đấu trộn chè Phú Thọ tại xã P, thị xã P cũ nay là Phường P, tỉnh Phú Thọ ; trong đó: Giao diện tích đất 64.959 m^2 cho Công ty TNHH một thành viên T theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng Trung tâm tinh chế và đấu trộn chè Phú Thọ thời gian 49 năm , thời hạn sử dụng tính đến ngày 21/05/2059. Giao diện tích 2.208,0 m^2 đất hành lang giao thông cho Công ty TNHH một thành viên T quản lý làm đường ra vào; Công ty không được xây dựng công trình kiến trúc trên diện tích này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 485126 ngày 06/9/2012 của UBND tỉnh P cấp quyền sử dụng 64959 m^2 đất cho Công ty TNHH một thành viên T mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng: 49 năm tính đến ngày 21/05/2059. Từ đó đến nay công ty TNHH một thành viên T mới Phú Thọ được quản lý, sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn cho rằng gia đình Ông Trịnh Gia K đã lấn chiếm, trồng 1 số cây cối trên một phần đất của Công ty TNHH một thành viên T và đề nghị gia đình ông K phải trả lại đất đã lấn chiếm .Trong khi đó ông K cho rằng diện tích đất tranh chấp là do ông tự khai hoang, khai phá sử dụng để trồng cây, ao nuôi cá, diện tích đất này ông sử dụng từ năm 1986 . Năm 1996, thì Hợp tác xã N1 giao đất rừng cho ông (Khi giao đất thì Hợp tác xã N1 không giao giấy tờ giao đất gì cho ông), đến năm 1998, UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Phạm Thị L1 (vợ ông) theo số bìa cấp 00128QSDĐ, số xê ri K688881, diện tích đất theo Giấy CNQSD đất 16141m^2.

Ông K cũng không xuất trình được các văn bản tài liệu gì thể hiện quyền sử dụng đất của mình như ông đã trình bày. Trong quá trình giải quyết ông đề nghị Tòa án Tòa án xem xét lại nguồn gốc đất của gia đình ông, trước khi xảy ra tranh chấp với Công ty TNHH T và xem xét diện tích đất này đã nằm trong diện đền bù của giai đoạn 1 chưa và việc hoán đổi đất giữa công ty với ông, ông chưa được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi UBND tỉnh đã thu hồi đất của gia đình ông. Về những nội dung này, HĐXX thấy rằng: Diện tích đất tranh chấp đã được Công ty TNHH một thành viên T sử dụng từ năm 2010. Do nhu cầu sử dụng đất, năm 2012, UBND tỉnh P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH một thành viên T mới Phú Thọ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 485126 ngày 06/9/2012 của UBND tỉnh P cấp quyền sử dụng 64959 m^2 đất cho Công ty TNHH một thành viên T mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn sử

dụng: 49 năm tính đến ngày 21/05/2059. Diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng phù hợp với bản vẽ trích lục bản đồ giải thửa mặt bằng hiện trạng sử dụng đất của Công ty THHH một thành viên thế hệ mới lập ngày 21/5/2010, đã được UBND tỉnh P phê duyệt. Ngoài ra trước khi triển khai dự án công ty đã thuê công ty cổ phần A đo đạc xác định mốc giới, lập bản vẽ. Khi công ty T1, công ty có thuê Công ty cổ phần T2 đo đạc xác định mốc giới, lập bản vẽ đã được UBND xã P xác nhận, phần đất của công ty còn nằm ngoài hàng rào giáp ranh với ao của ông Trịnh Gia K có tổng diện tích khoảng là 1.170 m^2. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định tranh chấp thực tế có diện tích 1415,3 m2 đất . Như vậy diện tích đất trên của Công ty TNHH T đã sử dụng ổn định, lâu dài, được nhà nước cho thuê đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều đó khẳng định Công ty TNHH T được toàn quyền sử dụng diện tích đất này. Qua xác minh tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết quả xác minh : Hộ ông Trịnh Gia K bị thu hồi tổng diện tích 9.233,6 m^2. Theo biên bản trả tiền ngày 27/10/2011 của Hội đồng bồi thường hộ trợ tái định cư thị xã P. Ông Trịnh Gia K đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đợt 1 và tiền bổ sung dự án cụ thể: "Tiền đợt 1: 254.870.980 đồng;Tiền bổ sung: 16.072.500 đồng. Tổng số tiền ông K đã nhận 270.943.480 đồng. Phòng T4(cũ) nay phòng kinh tế hạ tầng đô thị phường P đã mời ông Trịnh Gia K để hướng dẫn ông làm thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Vợ ông K là bà Phạm Thị L1 đã chết do đó gia đình phải làm văn bản phân chia di sản thừa kế để kê khai làm thụ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì gia đình ông K chưa làm phần chia di sản thừa kế nên Phòng tài nguyên và môi trường chưa làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K. Diện tích đất 16141 m^2 đất (tại thửa dất số 303, tờ bản đồ số 30, diện tích 602m^2 đất hai vụ lúa; thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37, diện tích 731 m^2 đất hai vụ lúa; thửa đất số 57, tờ bản đồ số 4, diện tích 501 m^2 đất ao; thửa đất số 253, tờ bản đồ số 7, diện tích 172 m^2 đất mạ; thửa đất số 58, tờ bản đồ số 4, diện tích 159 m^2 đất màu; thửa đất số 59, tờ bản đồ số 4, diện tích 254 m^2 đất màu; thửa đất số 61, tờ bản đồ số 4, diện tích 858 m^2 đất trồng; thửa đất số 63, tờ bản đồ số 4, diện tích 9652 m^2 đất trồng; thửa đất số 64, tờ bản đồ số 4, diện tích 2368 m^2 đất màu; thửa đất số 600, tờ bản đồ số 8, diện tích 844 m^2 (trong đó có 300 m^2 đất ở và 544 m^2 đất vườn địa chỉ ở phường P, tỉnh Phú Thọ được UBND huyện P cấp cho bà Phạm Thị L1, ngày cấp 08/12/1998. Phần diện tích đất này không nằm trong phần diện tích tranh chấp giữa công ty chè thế hệ mới với ông Trịnh Gia K. Sở nông nghiệp và môi trưởng cũng có quan điểm đối với phần diện tích đất mà Công ty TNHH một thành viên T khởi kiện yêu cầu ông Trịnh Gia K phải trả lại do đã lấn chiếm của Công ty nằm trong Diện tích 64959m^2 mà UBND tỉnh P cấp cho Công ty TNHH một thành viên T mới Phú Thọ, Ông K không được quyền sử dụng và sở hữu bởi lẽ diện tích đất này UBND tỉnh không giao đất, cấp đất, giao khoán cho ông K, việc ông cho rằng hoán đổi đất với Công ty ông cũng không có giấy tờ hay căn cứ gì chứng minh. Mặt khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã xuất trình được các tài liệu chứng cứ thể hiện việc nộp tiền sử dụng đất, các giấy tờ chứng minh đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ , không vi phạm hợp đồng thuê đất. Trong khi đó gia đình ông K lấn chiếm sử dụng mà không phải nộp bất kỳ khoản tiền gì.

Từ những phân tích ở trên thấy rằng diện tích đất đang tranh chấp là diện tích 1415,3 m^2 nằm trong tổng diện tích diện tích 64959 m^2 thuộc 91, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Phường P, tỉnh Phú Thọ. Diện tích đất này thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty TNHH một thành viên T mới Phú Thọ. Thời hạn thuê đất của Công ty TNHH một thành viên T vẫn còn nên Công ty TNHH một thành viên T khởi kiện là có cơ sở cần chấp nhận.

Đối với 1 số cây cối trên đất còn nhỏ giá trị không lớn các bên không có yêu cầu gì nên HĐXX không đặt ra xem xét giải quyết.

[3] *Về chi phí tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng cho chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá hết tổng số tiền 12.700.000đ, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nên cần xác nhận.

[4] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Ông K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên ông K là người cao tuổi nên được miến án phí. theo quy định pháp luật.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 31, 236 Luật đất đai 2024; khoản 9, Điều 26, điểm a, khoản 1 điều 35 và điểm c, khoản 1 điều 39, điều 147, 157, 158, 165, 166, Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 158,165,166 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 2, điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên T mới Phú Thọ.

Buộc ông Trịnh Gia K phải trả lại diện tích đất 1415,3 m^2 được thể hiện theo chỉ giới 1,2,3,4,1 thuộc thửa đất 91, tờ bản đồ số 39 nằm trong diện tích 64959 m^2 đất cho Công ty TNHH một thành viên T, theo bản trích đo hiện trạng sử dụng đất do Công ty Cổ phần X lập ngày 27/6/2025.

- Về chi phí tố tụng:

Do nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

Về án phí: Bị đơn được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty T5 một thành viên thế hệ mới Phú Thọ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000.đ *(ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: 00027 66 ngày 14/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Thọ.

Người được thi hành án và 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận :
- Đương sự;
- Viện KSND khu vực 2, tỉnh Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 2, tỉnh Phú Thọ;
- Lưu hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

Trần Thị Ngọc Hà