

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 265/2023/DS-PT

Ngày: 31/5/2023

*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu di
dời tài sản trên đất; yêu cầu hủy một phần
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà;

Các Thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;
Bà Lê Thị Mai.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Hoàng, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý 387/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của Bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LS.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4908/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2023 giữa:

*** Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần vận tải X; địa chỉ: Km W1, Quốc lộ AA, thôn NS, xã YT, huyện CL, tỉnh LS.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thanh T1 - Giám đốc Công ty Cổ phần vận tải X; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hồng K1, Phó giám đốc Công ty Cổ phần vận tải X; có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Hoàng Thạch C1; địa chỉ: Thôn KP, xã MP, thành phố LS, tỉnh LS; có mặt.

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

1. Chị Ngô Thị N1 (là vợ bị đơn ông Hoàng Thạch C1); địa chỉ: Thôn KP,

xã MP, thành phố LS, tỉnh LS; vắng mặt.

2. Ông Hoàng Hiền P1 và bà Lý Thị L1 (là bố mẹ bị đơn ông Hoàng Thạch C1); cùng địa chỉ: Thôn KP, xã MP, thành phố LS, tỉnh LS; đều vắng mặt.

3. Bà Hoàng Thị T2 và ông Hoàng Minh T3; cùng địa chỉ: Thôn KP, xã MP, thành phố LS, tỉnh LS; (ông Hoàng Minh T3 đã chết vào tháng 6/2022). Người đại diện của ông Hoàng Minh T3 là bà Hoàng Thị T2; vắng mặt.

4. Ông Ngô Tiến H1; địa chỉ: Số 08, ngõ 142, đường ND, phường ĐK, thành phố LS, tỉnh LS; vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân thành phố LS, tỉnh LS.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Mai A1 - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố LS; vắng mặt.

6. Sở Giao thông vận tải tỉnh LS.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Viêt D1 - Trưởng phòng Quản lý kết cấu hạ tầng và an toàn giao thông, Sở Giao thông vận tải tỉnh LS; vắng mặt.

7. Công ty TNHH MTV X2; địa chỉ: Thôn KP, xã MP, thành phố LS, tỉnh LS.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Tiến T4 - Giám đốc; vắng mặt.

8. Công ty TNHH MTV X3; địa chỉ: Thôn KP, xã MP, thành phố LS, tỉnh LS.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Duy Q1 - Giám đốc; vắng mặt.

9. Công ty DLS; địa chỉ số 109 đường ĐN, phường TT, thành phố LS, tỉnh LS;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng M1 - Trưởng phòng Thanh tra pháp chế; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, nguyên đơn Công ty Cổ phần vận tải X (sau đây gọi tắt là Công ty X) trình bày:

Ngày 24/11/2000, Công ty X do ông Nguyễn Huy B1 là giám đốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Hiền P1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản xác định ranh giới thửa đất được xác nhận tại UBND xã MP ngày 11/01/2001. Cụ thể nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa số 166a, tờ bản đồ số 38 với diện tích chuyển nhượng 960m², tại đồng NT, thôn KP, xã MP, chiều ngang mặt đường Quốc lộ 1A (phía Tây) là 30m; chiều sâu trừ 5m hành lang QL1A trở vào phía trong là 32m, tổng giá tiền chuyển nhượng là 96.000.000đồng, có tiếp giáp như sau: Phía Đông

giáp đất ông Lộc Quang H2 và ông Hoàng Hiền P1; phía Tây giáp đường quốc lộ 1A; phía Nam giáp đất ông Hoàng Hiền P1; phía Bắc giáp đất ông Hoàng Minh T3. Quá trình sử dụng đất, ngày 02/11/2020 Công ty X có thuê đo đạc lại đất đã mua với ông Hoàng Hiền P1 thì phát hiện thiếu hơn 100m² đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đã ký kết năm 2000, tính theo chiều ngang giáp mặt đường quốc lộ 1A là 30m (nay chỉ còn 26,05m, thiếu 3,95m), sâu 32m.

Nay Công ty khởi kiện ông Hoàng Thạch C1 là con của ông Hoàng Hiền P1 đang quản lý, sử dụng là thửa đất 366, tờ bản đồ 38 (giáp bên cạnh đất Công ty X nhận chuyển nhượng), thửa đất 366 ông Hoàng Thạch C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/5/2018, cụ thể nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Buộc bị đơn ông Hoàng Thạch C1 trả lại 84,3m² đã lấn chiếm (diện tích S5) và 107,1m² (diện tích S4) công ty đang sử dụng nhưng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Thạch C1, tổng cộng là 191,4m² theo sơ đồ trích đo do Tòa án đo đạc khi xem xét thẩm định để đủ tổng diện tích 960m² theo hợp đồng Công ty X đã mua đất với ông Hoàng Hiền P1.

- Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Thạch C1 đã được UBND thành phố LS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CI651979 ngày 21/5/2018, thửa đất số 366, tờ bản đồ số 38, tổng diện tích cấp 493,4m²; địa chỉ Thôn KP, xã MP, thành phố LS, cụ thể yêu cầu hủy các diện tích đất như sau: (1) hủy diện tích đất tranh chấp kí hiệu S5 là 84,3m²; (2) hủy diện tích công ty đã mua và đang sử dụng, nhưng lại cấp cho ông Hoàng Thạch C1 trong thửa 366 có diện tích kí hiệu S4 là 107,1m².

- Về tài sản trên đất tranh chấp, nguyên đơn yêu cầu ông Hoàng Thạch C1 phải di dời các cây trên đất tranh chấp, gồm 02 cây xà cừ; 03 cây sưa; 01 cây sung. Đối với các cột điện hiện có trên đất tranh chấp, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết; nếu Tòa giải quyết đất tranh chấp thuộc của công ty, thì công ty tự giải quyết với cơ quan có các cột điện trên nếu có tranh chấp.

Tại bản tự khai và các biên bản ghi lời khai, bị đơn ông Hoàng Thạch C1 trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp là địa danh xứ đồng NT, Thôn KP, xã MP, thành phố LS, tỉnh LS, đất là của bố ông Hoàng Thạch C1 là ông Hoàng Hiền P1 và mẹ đẻ Lý Thị L1 tặng cho ông vào năm 2017, đến năm 2018 ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 366, tổng diện tích 493,4m², thuộc tờ bản đồ 38 bản đồ địa chính xã PM, địa chỉ Thôn KP, xã MP, thành phố LS, tỉnh LS, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05139 cấp ngày 21/5/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố LS, tỉnh LS.

Nay Công ty X khởi kiện, ông không nhất trí với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, vì việc mua bán giữa Công ty X với bố mẹ ông thế nào, ông không biết; nhưng sau khi mua công ty không quản lý, không xác định mốc giới, không

biết đất mua và được sử dụng đến đâu. Còn thửa đất số 366 do bố mẹ đã tặng cho ông hợp pháp, ông đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định và Công ty X không có ý kiến gì và có ông Hứa Văn H3 đại diện công ty ký giáp ranh. Theo ông có thể phần đất chiều ngang mặt đường QL1A của Công ty X còn thiếu chưa đủ 30m là do phía ông Hoàng Minh T3 bán cho ông Ngô Tiến H1 (là thửa 311) rất có thể phía ông Ngô Tiến H1 mới lấn sang đất Công ty X, nên không đồng ý yêu cầu đòi đất của công ty. Về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất Công ty X đang tranh chấp theo đo đạc kí hiệu S5 là 84,3m² và cho rằng ông lấn chiếm, ông cũng không đồng ý hủy vì ông đã được UBND thành phố LS cấp đúng quy định. Còn đối với diện tích kí hiệu S4 là 107,1m² nay Công ty X đang sử dụng, nhưng qua đo đạc xác định nằm trong diện tích đất đã cấp giấy cho ông, ông cũng không đồng ý hủy, cũng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Đối với diện tích đất Công ty X thực tế đang sử dụng (thuộc phía trong cùng thửa đất), nhưng qua đo đạc xác định nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và giáp đất ông đang sử dụng (là diện tích kí hiệu S2 và S3 trên sơ đồ đất tranh chấp) ông không yêu cầu giải quyết, sau này ông sẽ yêu cầu giải quyết sau.

Đối với yêu cầu di dời các cây tranh chấp, ông Hoàng Thạch C1 cho rằng ông chỉ được trồng cây xà cừ giáp đường QL 1A; còn các cây khác còn lại trên đất tranh chấp ông không được trồng, nên không có yêu cầu gì. Đối với các cột điện hiện có trên đất tranh chấp, ông không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết, nếu Tòa án giải quyết đất tranh chấp là của ông, thì ông với các cơ quan quản lý cột điện sẽ tự giải quyết sau nếu có tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Hiên P1 và bà Lý Thị L1 vắng mặt tại phiên tòa, tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai đều trình bày: Về nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông để lại chưa có một loại giấy tờ gì. Cuối năm 2000 thì bán đất cho Công ty X diện tích là 960m², trong đó gia đình ông Hoàng Hiên P1 có đất ở phía sau mặt đường QL 1A diện tích đất nhiều hơn khoảng 700m² và ông Hoàng Minh T3 là người có đất phía trước giáp mặt đường QL 1A nhưng ít hơn khoảng 260m² đã thống nhất để gia đình ông Hoàng Hiên P1 là người đứng tên làm hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty X.

Hiện trạng đất khi chuyển nhượng một phần phía Tây thửa đất giáp QL 1A là đất bồi, còn phía Đông thửa đất (phía đằng sau) là đất ao, có số thửa 166a, tờ bản đồ địa chính số 38 xã MP, thành phố LS. Việc mua bán làm hợp đồng tại nhà ông và sau đó ra Ủy ban nhân dân xã MP chứng thực, có vẽ sơ đồ kèm theo, thỏa thuận chuyển nhượng theo kích thước phía giáp mặt đường QL 1A là 30m và chiều sâu vào trong là 32m, sau khi trừ 5m hành lang giao thông QL 1A, có các phía tiếp giáp như sau: Phía Tây giáp đường quốc lộ 1A; phía Đông giáp đất ông Lộc Quang H2 và của ông; phía Bắc giáp đất ông Hoàng Minh T3; phía Nam giáp đất gia đình ông. Sau khi chuyển nhượng cho Công ty X thì tại phía

Nam ông vẫn còn đất, năm 2017 thừa kế lại cho con là anh Hoàng Thạch C1, năm 2018 anh Hoàng Thạch C1 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đúng quy định. Quá trình giải quyết Tòa án yêu cầu ông chỉ mốc giới chuyển nhượng cho Công ty X, nhưng do thời gian đã lâu, mốc giới cũ không còn nên không xác định được; bản thân ông cũng không rõ chiều dài mặt đường QL 1A dài 30m được tính từ đâu, bởi phía Bắc đất chuyển nhượng cho công ty còn có đất của ông Hoàng Minh T3 đã bán cho ông Ngô Tiến H1, ông đề nghị Tòa án yêu cầu các cơ quan đo đạc xác định lại theo tọa độ thửa đất ao ban đầu, để xác định mốc giới giữa đất ông Hoàng Minh T3 bán cho ông Ngô Tiến H1, cũng có thể Công ty X thiếu đất phần mặt đường QL 1A lại nằm trong đất của ông Ngô Tiến H1 mua của ông Hoàng Minh T3. Do vậy ông Hoàng Hiền P1 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì đất của ông Hoàng Thạch C1 hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định và sử dụng ổn định đã lâu không có tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị N1 (vợ bị đơn) trình bày: Về nguồn gốc đất tranh chấp là của bố mẹ chồng, sau đó cho chồng chị là Hoàng Thạch C1, việc sử dụng kê khai do chồng chị thực hiện, bản thân chị không liên quan; đất hiện nay đứng tên chủ sử dụng là của anh Hoàng Thạch C1, nên chị không có yêu cầu đề nghị gì và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Minh T3 và bà Hoàng Thị T2 vắng mặt (quá trình tố tụng do ông Hoàng Minh T3 đã chết, nên bà Hoàng Thị T2 là đại diện), tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai trình bày: Ông bà có đất phía mặt đường và cùng thỏa thuận để ông Hoàng Hiền P1 đứng ra bán cho Công ty X; ngoài ra gia đình bà còn có thửa đất bên cạnh phía Bắc (giáp đất công ty số 2), nhưng năm 1998 đã bán cho ông Ngô Tiến H1, việc mua bán có làm hợp đồng chuyển nhượng, năm 2004 ông Ngô Tiến H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay là thửa 311, gia đình bà không còn liên quan, không có yêu cầu gì và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tiến H1 vắng mặt, tại bản tự khai trình bày: Ông mua mảnh đất của ông Hoàng Minh T3 và đã được cấp sổ đỏ là thửa 311, tờ bản đồ 38, diện tích 130m², ông xác định không lấn chiếm đất công ty số 2. Hơn nữa, cuối năm 2021 Công ty X khởi kiện cho rằng ông lấn chiếm, vụ việc được Tòa án nhân dân thành phố LS xét xử tại Bản án số 16/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 đã bác đơn khởi kiện, công nhận quyền sử dụng đất của ông tại thửa 311 và xác định mốc giới giáp ranh với đất Công ty X đã mua với ông Hoàng Hiền P1. Do vậy ông không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa Công ty X với bị đơn ông Hoàng Thạch C1, ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố LS: Theo công văn trả lời số 482/UBND-TNMT ngày 15/3/2022, các bản khai và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: UBND thành phố đã cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CI651979 ngày 21/5/2018, thửa đất số 366, tờ bản đồ số 38, tổng diện tích cấp 493,4m² cho ông Hoàng Thạch C1. Quá trình cấp giấy đúng trình tự thủ tục, công ty số 2 có ký giáp ranh, không có khiếu nại, nên không đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp qua đo đạc xem xét thẩm định, các tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập, UBND thành phố đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, căn cứ kết quả giải quyết vụ án của Tòa án, UBND thành phố thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Giao thông Vận tải tỉnh LS trình bày: Đối với đất hành lang giao thông đường QL 1A tại khu vực đất các bên đang tranh chấp, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Tuy nhiên về diện tích đất giao thông yêu cầu chủ sử dụng đất sử dụng đúng mục đích của đất hành lang giao thông theo quy định.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X2 (thuê đất của công ty X để làm bãi đỗ xe): Năm 2020 Công ty có thuê của nguyên đơn đất các bên đang tranh chấp, trên đất có đặt công tơ nơ và nhà xưởng quây tôn. Việc tranh chấp đất đai công ty X2 không liên quan, về các tài sản trên đất đều là tài sản di động có thể di dời được. Trường hợp Tòa án giải quyết cho bên nào được sử dụng đất tranh chấp công ty sẽ xem xét ký thuê, hoặc tháo dỡ công ten nơ mà không ảnh hưởng hay có thiệt hại gì, nên không liên quan và xin xử vắng mặt.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Từ Duy Q1, là Giám đốc Công ty TNHH MTV X3 (người thuê đất của ông Hoàng Thạch C1) trình bày: Ông thuê đất ông C1 năm 2020, việc tranh chấp đất giữa các bên ông không liên quan; quá trình thuê đất dựng nhà xưởng, ông đã chuyển trong phần đất thuê để trồng tại nơi đất các bên đang tranh chấp, cụ thể trồng 01 cây xà cừ, 03 cây sưa, 01 cây sung. Nay xác định chỉ có 01 cây xà cừ, 03 cây sưa nằm trong đất tranh chấp, còn cây sung nằm ngoài đất tranh chấp, riêng đối với cây xà cừ phía ngoài cùng giáp đường Quốc lộ 1A ông không trồng mà do ông Hoàng Thạch C1 trồng. Ông đề nghị Tòa án giải quyết nếu đất thuộc Công ty X được sử dụng thì ông có trách nhiệm di dời các cây này ra khỏi đất tranh chấp và không yêu cầu bồi thường hay chi phí di dời; trường hợp đất của ông Hoàng Thạch C1 được sử dụng thì ông yêu cầu được để nguyên trạng, vì vẫn đang tiếp tục thuê đất của ông Hoàng Thạch C1, do không liên quan nên ông đề nghị xin vắng mặt tại phiên tòa.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty DLS trình bày: DLS thực hiện trồng 02 cột điện cao thế, 01 cột điện dân sinh để phục vụ phát triển kinh tế của tỉnh; quá trình thực hiện theo đúng quy định, không có tranh chấp. Nay trên đất các bên tranh chấp, nhưng không có yêu cầu giải quyết về các cột điện, công ty cũng không có đề nghị hay yêu cầu giải quyết gì và xin xét xử

vắng mặt.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2022 và xem xét bổ sung ngày 07/7/2022 và kết quả định giá tài sản tranh chấp, cùng kết quả đo đạc khu đất tranh chấp của Công ty cổ phần X4 thể hiện theo bản đồ địa chính xã MP tỷ lệ 1/1000 lập năm 1997 thuộc một phần thửa số 76, tờ bản đồ số 38 bản đồ địa chính xã MP, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ thửa đất tại Thôn KP, xã MP, thành phố LS. Diện tích đất tranh chấp là 84,3m² Công ty X đang tranh chấp với bị đơn; và diện tích 107,1m² hiện Công ty X đang sử dụng, tổng diện tích tranh chấp là 191,4m² là đất nuôi trồng thủy sản và diện tích 191,4m² đều nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn ông Hoàng Thạch C1 ngày 21/5/2018 là thửa đất số 366, tờ bản đồ số 38, tổng diện tích được cấp 493,4m²; trị giá đất theo giá thị trường là 12.000.000đồng/m², trên đất có 02 cây xà cừ trị giá 70.000 đồng/1 cây, 03 cây sưa trị giá 58.000 đồng/1 cây, 01 cây sung trị giá 122.000 đồng và nhà tạm, thùng công ten nơ của công ty X2 thuê của Công ty X; còn 02 cột điện cao thế, 01 cột điện dân sinh của Công ty Điện lực tỉnh LS không định giá.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Huy B1 khẳng định việc chuyển nhượng đúng như nguyên đơn trình bày, khi đó có cắm mốc nhận đủ chiều ngang giáp mặt đường Quốc lộ 1A là 30m. Khi ông Ngô Tiến H1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông có ký giáp ranh và đóng dấu công ty, xác định không tranh chấp để ông Ngô Tiến H1 được cấp giấy theo đúng quy định. Còn nay Công ty X khởi kiện với ông Hoàng Thạch C1, ông đề nghị ông Hoàng Hiền P1 là người liên quan phải có trách nhiệm cùng anh Hoàng Thạch C1 trả đủ diện tích như lúc ông nhận chuyển nhượng cho Công ty X.

Đối với ông Hứa Văn H3, là người làm chứng trình bày việc mua bán chuyển nhượng với diện tích 960m² với các chiều dài, rộng là chính xác. Còn ông có được ký giáp ranh với phần đất còn lại của ông Hoàng Hiền P1 cho con trai là Hoàng Thạch C1 khi cấp giấy, chỉ trên tinh thần là ký xác định có đất giáp ranh, còn không xác định được chính xác mốc giới cụ thể, vì đất của tất cả các bên đều bị đổ đất mất mốc giới; ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LS đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166; khoản 2 Điều 227; Điều 229; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163; Điều 164; Điều 165; Điều 166; Điều 430; Điều 444; Điều 450 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, 2 Điều 26; khoản 1 Điều 102; Điều 166; Điều 170; điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, 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, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần X đối với bị đơn ông Hoàng Thạch C1, cụ thể:

1. Nguyên đơn Công ty X được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất là 84,3m² (diện tích kí hiệu S5) và 107,1m² (diện tích kí hiệu S4), tổng cộng là 191,4m² thể hiện các điểm từ L, M, N, O, H, K thuộc một phần thửa đất số 366, tờ bản đồ số 38; địa chỉ Thôn KP, xã MP, thành phố LS, tỉnh LS, có các phía tiếp giáp:

Phía Tây Bắc giáp đất ông Hoàng Thạch C1 và đường Quốc lộ 1A;

Phía Đông Bắc tiếp giáp đất Công ty Cổ phần X;

Phía Đông Nam và Tây Nam giáp đất ông Hoàng Thạch C1.

(Kèm theo sơ đồ khu đất tranh chấp ngày 07/7/2022 của Công ty cổ phần X4).

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI651979 do Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp ngày 21/5/2018 cho ông Hoàng Thạch C1 là thửa đất số 366, tờ bản đồ số 38 bản đồ địa chính xã MP, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ thửa đất tại Thôn KP, xã MP, thành phố LS, cụ thể diện tích bị hủy là 191,4m².

3. Buộc ông Từ Duy Q1, Giám đốc Công ty TNHH MTV X3 phải tự chịu chi phí và di dời 03 cây sưa; 01 cây xà cừ ra khỏi đất tranh chấp mà nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng trên.

4. Nguyên đơn Công ty Cổ phần X được sở hữu sử dụng 01 cây xà cừ (ở giáp đường Quốc lộ 1A) và phải thanh toán cho bị đơn ông Hoàng Thạch C1 trị giá cây xà cừ là 70.000 đồng (bảy mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 30/9/2022, bị đơn là ông Hoàng Thạch C1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là Công ty Cổ phần vận tải X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn ông Hoàng Thạch C1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Thạch C1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát

nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Công ty Cổ phần vận tải X kiện đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, di dời cây trên đất với bị đơn là ông Hoàng Thạch C1. Tòa án nhân dân tỉnh LS thụ lý và xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 34, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty DLS có đơn xin xét xử vắng mặt; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét về nguồn gốc và quá trình biến động của thửa đất có tranh chấp, theo đó:

[2.1]. Xác định diện tích đất tranh chấp: căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2022 và bổ sung ngày 07/7/2022, cùng kết quả đo đạc khu đất tranh chấp của Công ty cổ phần X4 thể hiện theo Bản đồ giải thửa lập năm 1988 là thửa 166a, tờ bản đồ số 38 xã MP loại đất Ao; theo bản đồ địa chính xã MP tỷ lệ 1/1000 lập năm 1997 thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 38 bản đồ địa chính xã MP, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ thửa đất tại Thôn KP, xã MP, thành phố LS. Diện tích đất tranh chấp là 84,3m², Công ty X đang tranh chấp với bị đơn và diện tích 107,1m² hiện Công ty X đang sử dụng, tổng diện tích tranh chấp là 191,4m² là đất nuôi trồng thủy sản; diện tích 191,4m² đều nằm trong Giấy CNQSD đất đã cấp cho bị đơn ông Hoàng Thạch C1 ngày 21/5/2018 là thửa đất số 366, tờ bản đồ số 38, tổng diện tích được cấp 493,4m².

[2.2]. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa đất số 166 là đất Ao, sau khi Hợp tác xã giải thể, không sử dụng thì gia đình ông Hoàng Hiền P1, ông Hoàng Minh T3 lấy lại quản lý, sử dụng một phần và một phần khác do các hộ gia đình cùng thôn quản lý, sử dụng. Sau đó ông Hoàng Minh T3 và ông Hoàng Hiền P1 đã chia nhau sử dụng và chuyển nhượng lại, trong đó ông Hoàng Minh T3 năm 1998 chuyển nhượng cho ông Ngô Tiến H1 là thửa 311, năm 2004 ông Ngô Tiến H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn ông Hoàng Hiền P1 ngày 24/11/2000 chuyển nhượng lại cho Công ty X tách ra là thửa số 166a có chiều ngang mặt đường Quốc lộ 1A là 30m, chiều sâu thửa đất là 32m có lập hợp đồng chuyển nhượng xác nhận của UBND xã MP ngày 11/01/2001, biên bản xác định mốc giới sơ họa đất chuyển nhượng do UBND xã MP đo đạc lập ngày 23-11-2000, tổng diện tích chuyển nhượng là 960m²; phần đất còn lại năm 2017 ông Hoàng Hiền P1 cho con trai là ông Hoàng Thạch C1 nay là thửa 366, diện tích 493,4m² giáp với đất tranh chấp, năm 2017 kê khai năm 2018 ông Hoàng Thạch C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 24/11/2000 có chữ ký của ông Hoàng Hiền P1

và vợ là bà Lý Thị L1, đại diện Công ty X là ông Nguyễn Huy B1 giám đốc ký và đóng dấu công ty, thể hiện đã nhận đất và thanh toán tiền đầy đủ theo thỏa thuận. Tại các bản khai ông Hoàng Hiền P1 vẫn khẳng định chuyển nhượng đúng, đủ diện tích chiều dài, rộng như hợp đồng chuyển nhượng đã ký, nên việc mua bán chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng các bên thừa nhận không phải chứng minh. Nay diện tích đất của Công ty X đang sử dụng không đủ kích thước như chuyển nhượng, cụ thể chiều ngang đường Quốc lộ 1A chỉ còn 26,05m, thiếu 3,95m.

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Việc ông Hoàng Hiền P1 chuyển nhượng đất cho Công ty X thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã MP ngày 11/01/2001. Diện tích đất chuyển nhượng là 960m² có chiều ngang mặt đường Quốc lộ 1A là 30m, chiều sâu thửa đất là 32m.

Ông Hoàng Hiền P1, bị đơn ông Hoàng Thạch C1 cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng công ty không quản lý, không kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tự quản lý xác định mốc giới sau khi nhận chuyển nhượng, nên không có trách nhiệm với diện tích đất còn thiếu của Công ty X. Còn ông Hoàng Hiền P1 đã tặng cho con trai và ông Hoàng Thạch C1 đã kê khai đúng thủ tục được UBND thành phố xác định đủ điều kiện và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định, khi cấp phía Công ty X cũng ký giáp ranh, không khiếu nại gì, nên xác định ông Hoàng Thạch C1 không lấn chiếm đất công ty, mà cho rằng có thể phần đất còn thiếu nằm trong đất ông Hoàng Minh T3 đã chuyển nhượng cho ông Ngô Tiến H1.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: phần phía trong thửa đất giữa gia đình ông Hoàng Hiền P1 cho ông Hoàng Thạch C1 có phía trong giáp ranh với đất ông Lộc Quang H2 (vợ là bà Hoàng Thị L2), nay con trai là Lộc Chí T5 quản lý là 2 cọc sắt và hàng rào kẽm gai thể hiện ngăn cách giữa đất ông Hoàng Thạch C1, Lộc Chí T5 với đất Công ty X. Mặt khác diện tích đất của ông Ngô Tiến H1 nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Minh T3, theo Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố LS giải quyết về yêu cầu kiện đòi đất giữa Công ty X với bị đơn ông Ngô Tiến H1, bản án đã xác định ông Ngô Tiến H1 được quyền sử dụng đất tại thửa 311, diện tích 130,0 m² và xác định mốc giới phía đường Quốc lộ 1A với đất Công ty X; quá trình giải quyết vụ án này ông Hoàng Hiền P1 tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông P1 đã nhận được bản án và không có kháng cáo, nay bản án đã có hiệu lực pháp luật. Việc ông Hoàng Hiền P1 và ông Hoàng Thạch C1 cho rằng phần diện tích mặt đường còn thiếu của Công ty X nằm trong diện tích đất ông Ngô Tiến H1 là không có căn cứ. Mặt khác ông Hoàng Hiền P1 và ông Hoàng Thạch C1 cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Tiến H1 là không đúng, chưa chính xác, nhưng căn cứ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Tiến H1 năm 2004, tại Trích đo bản đồ địa chính khu đất để cấp cho ông Ngô Tiến H1

(bút lục số 90 trong hồ sơ) thể hiện chính ông Hoàng Hiền P1 khi đó là Chủ tịch đã thay mặt UBND xã MP ký xác nhận, đóng dấu để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Tiến H1, nên xác định ông Hoàng Hiền P1 đã thừa nhận mốc giới ông Hoàng Minh T3 chuyển nhượng cho ông Ngô Tiến H1, nên không có căn cứ cho rằng phần đất còn thiếu của Công ty số 2 nằm trong đất của ông Ngô Tiến H1.

Ông Hoàng Hiền P1 là người quản lý sử dụng đất, đã chuyển nhượng một phần cho Công ty X. Trước khi chuyển nhượng có biên bản xác định mốc giới sơ họa đất chuyển nhượng do UBND xã MP đo đạc lập ngày 23/11/2000, diện tích là 960m². Sau khi chuyển nhượng ông Hoàng Hiền P1 cho con là ông Hoàng Thạch C1 diện tích đất còn lại. Ông Hoàng Thạch C1 kê khai xin cấp Giấy CNQDS đất đã kê khai lần sang một phần đất ông Hoàng Hiền P1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Căn cứ sơ đồ khu đất tranh chấp khi xem xét đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2022, thể hiện diện tích thực tế nguyên đơn Công ty X đang sử dụng theo sơ đồ đo vẽ gồm diện tích S1 là 765,1m²; S2 là 56,2m²; S3 là 25,4m²; S4 là 107,1m² và diện tích đất hành lang giao thông đường Quốc lộ 1A kí hiệu S8 là 0,1m² và S9 là 129,0m²; đối với cạnh chiều sâu thửa đất tính từ sát đất hàng lang giao thông vào phía trong thửa đất để đủ 32m như chuyển nhượng, thì còn diện tích S2 và S3 nguyên đơn đang sử dụng nhưng cả nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu giải quyết; còn diện tích đất S5 là 84,3m² do bị đơn đang sử dụng, nay tranh chấp; đối với diện tích đất S6 và S7 là đất hàng lang giao thông các bên cũng không yêu cầu giải quyết. Do Công ty X chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đòi lại diện tích S4 là 107,1m² và S5 là 84,3m², tổng cộng là 191,4m² đất. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Hoàng Thạch C1 phải trả lại Công ty X diện tích 191,4m² đất có kích thước như sơ đồ khu đất tranh chấp được đo vẽ khi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2022 là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoàng Thạch C1 ngày 21/5/2018, thấy: Căn cứ kết quả giám định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 651979, ngày 21/5/2018 của UBND thành phố Lạng Sơn, tỉnh LS đối với thửa đất số 366, diện tích 493,4m² cho ông Hoàng Thạch C1 về trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật, vì chưa tổ chức thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất để xác định thời điểm sử dụng đất ổn định của ông Hoàng Thạch C1; biên bản xác định ranh giới mốc giới khu đất, xác định cạnh phía Bắc giáp đất của Công ty X có chữ ký của ông Hứa Văn H3 (Giám đốc công ty) nhưng có tẩy xóa, hơn nữa ông Hứa Văn H3 ký với tư cách cá nhân, không đóng dấu công ty là chưa đúng đối tượng quản lý, sử dụng thửa đất tiếp giáp với thửa 366 của ông Hoàng Thạch C1; chưa niêm yết công khai việc cấp giấy theo quy định; hồ sơ thiếu “biên bản xác minh thực địa” theo quy định. Về kết luận giám định chồng ghép bản đồ, xác định thửa đất số 366 cấp cho ông Hoàng Thạch C1 có một

phần cấp chồng lấn sang thửa đất giáp ranh của Công ty X. Hơn nữa, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Thạch C1 còn cấp cả diện tích đất Công ty X đang thực tế sử dụng là 107,1m², mà trong vụ án này ông Hoàng Thạch C1 có biết nhưng không yêu cầu giải quyết. Do vậy, căn cứ tài liệu chứng cứ xác định ông Hoàng Thạch C1 phải trả lại cho Công ty X diện tích đất như trên, nhưng lại cấp chồng lấn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoàng Thạch C1, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng đối với diện tích 191,4m² cho ông Hoàng Thạch C1, để trả lại cho nguyên đơn là phù hợp.

[4]. Về yêu cầu di dời cây trên đất tranh chấp, HĐXX thấy: Theo biên bản xem xét thẩm định trên đất tranh chấp có 02 cây xà cừ, 03 cây sưa (còn 01 cây sung không nằm trên đất tranh chấp). Trong đó 01 cây xà cừ phía giáp đường Quốc lộ 1A do ông Hoàng Thạch C1 trồng; còn 03 cây sưa, 01 cây xà cừ do ông Từ Duy Q1, đại diện Công ty TNHH MTV X3 (người thuê đất của ông Hoàng Thạch C1) trồng năm 2020, tuy nhiên ông Từ Duy Q1 đề nghị nếu Tòa giải quyết đất của Công ty X thì ông có trách nhiệm di dời và không yêu cầu chi phí di dời, không yêu cầu bồi thường gì. Nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Từ Duy Q1 có trách nhiệm di dời các cây này là có căn cứ. Còn cây xà cừ ông Hoàng Thạch C1 trồng, tại phiên Tòa sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện nhận sử dụng và thanh toán trị giá tiền theo kết quả định giá để trả cho ông Hoàng Thạch C1, việc tự nguyện này là phù hợp cần chấp nhận.

[5] Đối với tài sản trên đất tranh chấp nhưng nguyên đơn, bị đơn không tranh chấp: Là 02 cột điện cao thế, 01 cột điện dân sinh của Công ty DLS, nguyên đơn, bị đơn cũng như Công ty DLS không tranh chấp và đều không yêu cầu giải quyết, nên không xem xét; đối với nhà tạm, thùng công ten nơ của Công ty X2 hiện đang thuê của Công ty X, do đất xác định của Công ty X nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên.

[6] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tạm nộp tiền chi phí là 25.000.000 đồng. Tổng cộng các khoản phải chi cho việc xem xét thẩm định, định giá là 17.464.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã hoàn trả cho nguyên đơn số tiền thừa là 7.536.000 đồng. Lẽ ra bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản bổ sung, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận sự tự nguyện này, ông Hoàng Thạch C1 phải chịu số tiền chi phí tố tụng còn lại là 14.464.000 đồng để trả lại nguyên đơn, đồng thời phải chịu lãi chậm trả theo quy định là phù hợp.

Từ những lập luận phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới. Từ đó Hội đồng xét xử đồng tình

với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí: Ông Hoàng Thạch C1 kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Từ nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Thạch C1; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LS.

2. Về án phí: Ông Hoàng Thạch C1 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm dân sự. Ghi nhận ông Hoàng Thạch C1 đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự theo Biên lai thu số 0000052 ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh LS.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án.

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh LS;
- VKSND tỉnh LS;
- Cục THADS tỉnh LS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Vũ Thị Thu Hà