

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 02/2022/DS-PT

Ngày: 18/01/2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc T gồm có:

T phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nông Bế Chiến

Các T phán: Ông Nông Hà Nam

Bà Nguyễn Thị Như

Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Chinh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc T công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2021/TLPT-DS ngày 13/10/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ T số 07/2021/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc T số: 01/ 2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Xăng dầu tỉnh Cao Bằng (Địa chỉ: Đường LL, phường SB, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) - Người đại diện theo uỷ quyền ông Đàm Văn A; Chức vụ: Phó giám đốc. Có mặt.

- Bị đơn: bà Nguyễn Thị B; sinh năm: 1954; HKTT: Khu 4, thị trấn PM, BL, Cao Bằng; Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền:

1/ Bà Triệu Thị L, sinh năm: 1983. Có mặt.

2/ Bà Triệu Thị T, sinh năm: 1988. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng HKTT: Khu 4, thị trấn PM, BL, Cao Bằng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Thị B:

Luật sư Nguyễn Ánh T và luật sư Nguyễn Thị H thuộc văn phòng luật sư Nguyễn Anh – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: 208 LD, phường N, quận H, thành phố Hà Nội. Luật sư Nguyễn Thị H có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ủy An nhân dân tỉnh Cao Bằng (Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Trọng P - Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng). Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 02 năm 2021 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Công ty xăng dầu Cao Bằng trình bày:*

Do yêu cầu chung về kinh doanh, ngày 26/5/2005 Ủy An nhân dân tỉnh Cao Bằng An hành Quyết định số: 960/QĐ-UB về việc thu hồi đất và cho thuê đất xây dựng Công trình: Cửa hàng xăng dầu huyện BL. Căn cứ vào Quyết định số 960, Công ty làm việc với Ủy An nhân dân huyện BL tiến hành giải phóng mặt bằng và xây dựng công trình. Đến năm 2006 công trình Cửa hàng xăng dầu BL (Cửa hàng số 15) hoàn thành và đưa vào kinh doanh. Ngày 09/01/2008, diện tích đất công ty thuê đã được Ủy An nhân dân tỉnh Cao Bằng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 035343, diện tích 858m², mang tên chủ sử dụng đất là Công ty xăng dầu Cao Bằng.

Quá trình quản lý, sử dụng đất Cửa hàng số 15, Công ty ký Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng theo đúng quy định, Hợp đồng thuê đất được điều chỉnh và kí kết lại 05 năm/lần. Hợp đồng thuê đất giữa Công ty và Sở tài nguyên Môi trường đang có hiệu lực (Hợp đồng số 44/HĐTĐ ngày 25/4/2017 và thời hạn thuê đất đến 21/9/2035). Từ khi Cửa hàng xăng dầu số 15 hoàn thành và đưa vào kinh doanh (năm 2006) cho đến đầu năm 2018 không có bất kỳ sự tranh chấp nào về quyền sử dụng đất. Trong quá trình hoạt động Cửa hàng số 15 luôn chấp hành tốt các quy định của Nhà nước về kinh doanh, đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, cung cấp đầy đủ nhu cầu tiêu thụ xăng dầu cho nhân dân địa phương, nộp ngân sách và trả tiền thuê đất hàng năm cho Nhà nước đầy đủ.

Tuy nhiên, khoảng tháng 6/2018, do thời tiết lũ lụt, nền đất sụt lún làm tường rào (tường xây bằng gạch) của Cửa hàng số 15 bị đổ (tường rào phía Nam). Phần tường rào phía Nam này giáp đất gia đình bà Nguyễn Thị B nên gia đình đã lợi dụng lần chiếm phần tường rào này đồng thời lấn chiếm thêm vào phía sân của Cửa hàng số 15 và cho rằng đây là đất của gia đình bà B. Do hai

bên không tự thương lượng được và để giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật, Công ty xăng dầu Cao Bằng có đơn đề nghị tổ dân phố khu 4 đề hòa giải. Ngày 16/01/2019, tổ dân phố khu 4, thị trấn PM tiến hành hòa giải nhưng không thành. Sau đó, Công ty lại đề nghị Ủy Ban nhân dân thị trấn PM tổ chức hòa giải nhưng việc hòa giải cũng không thành (việc hòa giải diễn ra vào ngày 05/3/2019).

Ngày 11/3/2019, Công ty xăng dầu Cao Bằng nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện BL để giải quyết theo quy định của pháp luật. Tòa án nhân dân huyện BL đã thụ lý hồ sơ; tiến hành thu thập chứng cứ; mở phiên C công khai tiếp cận chứng cứ và hòa giải; tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên khi Tòa án nhân dân huyện BL đang giải quyết vụ việc do tuổi cao, bệnh nặng nên bị đơn ông Triệu Ích T đã chết vào ngày 03/10/2019. Tòa án nhân dân huyện BL đã đình chỉ giải quyết vụ án dân sự (Quyết định số 05/2019/QĐST-DS ngày 28/10/2019). Sau khi ông Triệu Ích T chết, vợ và các con ông T vẫn cho rằng phần đất đang tranh chấp là đất của gia đình, không đồng ý dỡ bỏ tường rào và trả lại phần đất đã lấn chiếm cho Công ty xăng dầu Cao Bằng.

Sự việc đã được Ủy Ban nhân dân thị trấn PM, BL giải quyết nhưng hòa giải không thành. Do đó, tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện BL giải quyết buộc bị đơn Nguyễn Thị B hoàn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả xem xét thẩm định là 83,6m² và khôi phục lại mặt bằng hiện trạng, dọn đất đã đổ và dỡ bỏ tường rào trên phần đất đã lấn chiếm.

** Theo lời khai và biên bản hoà giải trong quá trình giải quyết vụ án, những người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Nguyễn Thị B trình bày:*

Chúng tôi không nhất trí theo yêu cầu của công ty xăng dầu Cao Bằng, vì khi giải phóng mặt bằng cũng như thời điểm xây dựng cửa hàng xăng dầu, gia đình tôi có ý kiến về việc lấn chiếm đất, nhưng chính quyền huyện cũng như thị trấn cho lực lượng khổng chế không cho gia đình tôi tham gia, bắt ép gia đình tôi ký biên bản. Diện tích đất cây xăng hiện nay đang sử dụng là ngày trước bố tôi đã bán cho những người sau:

1. Đào Thị T
2. Ma Văn C
3. Nguyễn Đức H

Tổng diện tích bán cho 03 hộ với chiều rộng mỗi hộ là 10 mét, chiều sâu 30 mét. Còn giấy tờ mua bán hiện nay không còn lưu giữ do bố tôi đã mất, hiện nay chiều rộng mặt tiền theo quốc lộ 34 mà công ty xăng dầu đang sử dụng là 30 mét theo như diện tích mà gia đình tôi đã bán ngày trước, còn chiều sâu công ty sử dụng là không đúng, vì sau khi mở rộng quốc lộ 34 đã thu hồi 3,4 mét còn lại

công ty chỉ được sử dụng là 26,6 mét. Do đó, phần đất theo chiều sâu thừa lại phải trả lại cho gia đình tôi, gia đình tôi chỉ nhất trí hoàn trả lại mặt bằng sau khi công ty xăng dầu đã trả lại phần đất lấn chiếm phía đằng sau và tiền thuê đất cho gia đình tôi thì tôi mới nhất trí cho công ty xăng dầu xây dựng tường rào.

Diện tích đất mà ngày trước bố tôi bán cho 03 hộ gia đình trên đứng tên bố tôi nhưng không biết giấy tờ mua bán bố tôi để đâu, hiện nay không còn lưu giữ, tôi chỉ nghe bố tôi nói lại. Khi mua bán chỉ đo bằng dây thừng (áng chừng bằng gang tay) mà không đo diện tích cụ thể.

Khi nhà nước thu hồi đất để xây dựng cây xăng là thu hồi đất của 03 hộ bà T, ông H, ông H chứ không phải đất của gia đình tôi. Tuy nhiên, thu hồi đất không đúng diện tích nên gia đình tôi đã khiếu nại nhưng không được giải quyết.

Năm 2011, khi Xí nghiệp tài nguyên và môi trường 3 thuộc Tổng công ty tài nguyên và môi trường Việt Nam tiến hành đo xác định ranh giới, mốc giới tại thực địa vị trí đất công ty xăng dầu đang sử dụng thì gia đình tôi có ý kiến cho rằng diện tích đất công ty xăng dầu đang sử dụng là không đúng về chiều sâu và chiều rộng, gia đình tôi có chỉ mốc giới đất nhưng cơ quan đo đạc không đo theo yêu cầu của tôi. Sau khi đo xong cơ quan đo đạc không cho các hộ có đất liền kề ký xác nhận. Đối với chữ ký của tôi tại bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất không phải do tôi ký, còn chữ ký của bố tôi có đúng hay không thì hiện tại tôi chưa xác định được. Nếu chữ ký của bố tôi là đúng sự thật thì lúc đó bố tôi bị không chế để ký xác nhận vào bản mô tả.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:* tôi là người đại diện theo uỷ quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà, về trình tự thủ tục thu hồi đất và giải phóng mặt bằng để Công ty xăng dầu thuê, Sở tài nguyên và Môi trường là cơ quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng, giao cho Ủy ban nhân dân huyện BL tiến hành giải phóng mặt bằng, đến năm 2008 Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty xăng dầu Cao Bằng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, việc cấp đất được thực hiện dựa trên hiện trạng giải phóng mặt bằng địa giới thuê đất xây dựng công trình Cửa hàng xăng dầu huyện BL, ngày 19/5/2005, chứ không phải năm 2008.

- *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Đức H trình bày:* trước khi chia tách huyện B và huyện BL thì tôi có được mua với ông Triệu Ích T một mảnh đất tại Khu 4, thị trấn PM, còn cụ thể mua năm nào và diện tích bao nhiêu thì tôi không nhớ vì đã lâu và giấy tờ mua bán hiện nay đã không còn. Sau

khi mua được vài năm thì Nhà nước thu hồi đất của gia đình tôi, và gia đình tôi đã nhận tiền đền bù đầy đủ, còn các hộ khác thì tôi không rõ.

- *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng Đào Thị T trình bày:* Ngày 03/11/1998 tôi có được mua với ông Triệu Ích T một mảnh đất tại Khu 4, thị trấn PM, mua với diện tích 418m², khi mua bán chỉ đo bằng dây, áng chừng số mét. Sau khi mua, gia đình tôi quản lý sử dụng, đến năm 2003 thì Nhà nước thu hồi thửa đất của tôi và các hộ dân khác để xây dựng cửa hàng xăng dầu huyện BL, khi Nhà nước thu hồi đã T toán tiền đền bù cho tôi với số tiền là 30.680.000đ (*Ba mươi triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng*), thời điểm đó đất của tôi không có tranh chấp với ai.

- *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Hoàng Văn Hưng trình bày:* tôi giữ chức vụ trưởng khu 4, thị trấn PM từ năm 2010 cho đến nay, vào năm 2011 có đoàn đo đạc đến đo lại toàn bộ đất của thị trấn thì tôi có thông báo đến các hộ gia đình trong khu biết để chỉ đất cho cơ quan đo đạc tiến hành đo, sau khi đo xong thì ký xác nhận, nên việc gia đình bà B cho rằng bị ép buộc ký là không có căn cứ.

- *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Mạc T V trình bày:* thời điểm năm 2004, lúc đó tôi đang là trưởng khu 4, thị trấn PM, khi các cơ quan chuyên môn của huyện tiến hành giải phóng mặt bằng để xây dựng cửa hàng xăng dầu thì tôi có được mời tham gia. Khi đó gia đình ông T, bà B không có ý kiến gì, nhất trí và chỉ ranh giới đất giữa cây xăng và gia đình, còn bà B cho rằng các cơ quan chính quyền không chế các thành viên trong gia đình và bắt ép ký là không có căn cứ.

- *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nông Văn D trình bày:* thời điểm năm 2004, lúc đó tôi đang là Trưởng công an xã M (nay là thị trấn PM), khi đoàn đo đạc của huyện tiến hành giải phóng mặt bằng để xây dựng cửa hàng xăng dầu BL tôi có được tham gia để đảm bảo công tác an ninh trật tự. Khi đó tôi thấy gia đình ông T, bà B không có ý kiến gì, ông T tự đóng cọc tạm để xác định ranh giới thửa đất, nay bà B cho rằng các cơ quan ban ngành của huyện không chế là không có, vì lúc đó giữa cây xăng và gia đình bà B không có tranh chấp gì.

- *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông La Hồng Q trình bày:* thời điểm năm 2004 - 2005 khi đó tôi đang công tác tại Phòng nông nghiệp địa chính của huyện, tôi có được tham gia tổ công tác giải phóng mặt bằng để xây dựng cây xăng huyện BL, lúc đầu ông Triệu Ích T có ý kiến phản đối về ranh giới, tuy nhiên qua giải thích ông T đã nhất trí để các cơ quan chuyên môn giải

phóng mặt bằng, còn cho rằng các cơ quan của huyện đàn áp, ép buộc là không có.

* Trong thời gian chuẩn bị xét xử Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp, kết quả như sau, diện tích đất mà các đương sự đang tranh chấp nằm tại thửa đất số 04 tờ bản đồ số 135 bản đồ địa chính thị trấn PM đo vẽ năm 2011. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Công ty xăng dầu Cao Bằng, do Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng cấp ngày 09/01/2008. Thửa đất số 135 có các cạnh tiếp giáp như sau:

- Phía đông giáp đất bà: Triệu Thị L;
- Phía Tây giáp vỉa hè Quốc lộ 34;
- Phía Nam giáp đất ông Triệu Ích T;
- Phía Bắc giáp đất công (do UBND huyện quản lý)

Hội đồng thẩm định đã tiến hành xác định hành lang giao thông đường bộ là ranh giới giữa hiện trạng đất đang sử dụng với gạch si mép vỉa hè.

Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vị trí tường rào bị đổ được xây từ năm 2005, hiện nay vẫn còn chân tường rào. Trên diện tích đất tranh chấp không có tài sản gì giá trị (chỉ có 01 gốc dây lang và 01 cây si nhỏ, toàn bộ là đất đá) do gia đình bị đơn đổ từ năm 2018.

Bị đơn cho rằng diện tích đất mặt tiền cửa hàng xăng dầu đang sử dụng đã lấn sang phần đất gia đình bị đơn, cửa hàng chỉ được sử dụng là 30m (ba mươi mét) chiều rộng mặt tiền và yêu cầu đo lại bằng thước dây. Hội đồng thẩm định đã tiến hành đo chiều rộng mặt tiền của cửa hàng xăng dầu bằng 02 thước dây (01 thước của Hội đồng thẩm định và 01 thước do gia đình bị đơn cung cấp), kết quả 02 thước đều cho kết quả chiều rộng mặt tiền của cửa hàng xăng dầu là 30m (ba mươi mét).

Theo kết quả đo vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng thì diện tích đất mà các đương sự đang tranh chấp có diện tích là 83,6m² (*Tám mươi ba phẩy sáu mét vuông*).

* Ngày 04/6/2021 nguyên đơn Công ty xăng dầu Cao Bằng có đơn yêu cầu Toà án ra Quyết định trưng cầu giám định chữ ký đứng tên Triệu Ích T tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 23/02/2011 có phải ông Triệu Ích T ký không. Ngày 14/6/2021 Toà án đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số: 01/2021/QĐ-TCGD và tại Kết luận giám định số: 75/GĐTL, ngày 23/6/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cao Bằng kết luận:

- Chữ ký đứng tên Triệu Ích T tại số thứ tự 2, dưới mục “ký tên” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A với chữ ký đứng tên Triệu Ích T trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3, M4 không đủ cơ sở đưa ra kết luận.

- Chữ ký đứng tên Triệu Ích T tại số thứ tự 4, 5, dưới mục “ký tên” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A với chữ ký đứng tên Triệu Ích T trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2 do cùng một người ký ra.

- Chữ ký đứng tên Triệu Ích T tại số thứ tự 4, 5, dưới mục “ký tên” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A với chữ ký đứng tên Triệu Ích T trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M3, M4 không phải do cùng một người ký ra.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh Cao Bằng đã căn cứ vào Điều 136 Luật Đất đai 2003; khoản 16, Điều 3; Điều 4; Điều 5; Điều 56; Điều 102; khoản 2 Điều 105; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 4 Điều 147; Điều 155, khoản 1 Điều 156, khoản 1 Điều 157; Điều 159; Điều 160; Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về quan hệ tranh chấp:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty xăng dầu Cao Bằng.

+ Buộc bị đơn Nguyễn Thị B phải hoàn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 83,6m² (*Tám mươi A phẩy sáu mét vuông*) nằm trong thửa đất số 04, diện tích 858m² (*Tám trăm năm mươi tám mét vuông*), tờ bản đồ số 135 bản đồ địa chính thị trấn PM đo vẽ năm 2011, chủ sử dụng đất mang tên Công ty xăng dầu Cao Bằng, địa chỉ tại Khu 4, thị trấn PM, BL, Cao Bằng, cho Công ty xăng dầu Cao Bằng quản lý và sử dụng.

Thửa đất có các cạnh tiếp giáp như sau:

- Phía đông giáp đất bà: Triệu Thị L;
- Phía Tây giáp vỉa hè Quốc lộ 34;
- Phía Nam giáp đất ông Triệu Ích T;
- Phía Bắc giáp đất công (do UBND huyện quản lý)

+ Bị đơn Nguyễn Thị B phải khôi phục lại mặt bằng hiện trạng, dọn đất đá và dỡ bỏ tường rào trên phần đất đã lấn chiếm cho Công ty xăng dầu Cao Bằng.

+ Bị đơn Nguyễn Thị B không được có hành vi cản trở Công ty xăng dầu Cao Bằng thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, lệ phí giám định chữ ký, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 09/8/2021 bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 26/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh Cao Bằng.

Tại phiên tòa phúc T:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Triệu Thị L giữ nguyên đơn kháng cáo và trình bày: Năm 1998 gia đình tôi có bán một phần diện tích đất (rộng 30m, chiều sâu 30m cho các hộ gia đình bà Đào Thị T, ông Nguyễn Đức H, và ông Ma Văn C, sau đó nhà nước thu hồi một phần diện tích đất mặt đường của 03 hộ để mở rộng quốc lộ 34 (chiều sâu bị thu hồi 3,4m còn lại 26,6m) khi UBND tỉnh Cao Bằng thu hồi đất của các hộ gia đình trên để cho công ty xăng dầu Cao Bằng thuê và tiến hành đo đạc để cấp GCNQSDĐ số AL 035343 với diện tích 858m² cho công ty xăng dầu, đã cấp không đúng với hiện trạng thực tế đất của công ty xăng dầu đã sử dụng, nên đã ảnh hưởng vào phần đất của gia đình tôi. Do vậy đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm của TAND huyện BL để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn luật sư Nguyễn Thị H trình bày: Về thủ tục tố tụng cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, biên bản hòa giải ở cấp cơ sở (UBND thị trấn PM) vắng mặt Chủ tịch Mặt trận tổ quốc thị trấn, vắng mặt Trưởng khu 4 thị trấn do vậy biên bản hòa giải ở cấp cơ sở không đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Toàn bộ diện tích đất 858m² hiện nay Cửa hàng xăng dầu BL đang sử dụng là của gia đình ông T và bà B tự khai phá, quản lý, sử dụng từ năm 1980. Năm 1998 gia đình ông T bà B lần lượt bán cho 03 hộ gia đình bà T, ông C, ông H với diện tích mỗi hộ 300m² (rộng 10m sâu 30m) với vị trí như sau: Đất bán cho bà T 1 bên giáp hạt giao thông, 1 bên giáp đất ông C; đất bán cho ông C nằm giữa, 1 bên giáp đất bà T, 1 bên giáp đất ông H; đất bán cho ông H có vị trí 1 bên giáp đất ông C, 1 bên giáp đất nhà bà B. Khi nhà nước mở rộng đường quốc lộ 34 đã lấy vào 3,4m đất của gia đình bà T, ông C, ông H nên chiều sâu của mảnh đất chỉ còn 26,6m. Hiện nay đất cửa hàng xăng dầu BL có chiều sâu chênh lệch (1 cạnh 27m và 1 cạnh 39m) là bất hợp lý. Tại cấp phúc thẩm phía bị đơn có cung cấp 01 USB bản ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Nguyễn Trung Q là Cửa hàng trưởng cửa hàng xăng dầu chi nhánh huyện BL và gia đình bà Nguyễn Thị B muốn thỏa thuận bồi thường tiền để không phải ra tòa như vậy chứng minh công ty xăng dầu cũng công nhận đất tranh chấp là của gia đình bà B. Với những căn cứ như trên, đề nghị HĐXX

chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện BL để tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Đàm Văn A trình bày: Không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng P trình bày: Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ, nhất trí bản án sơ thẩm của TAND huyện BL. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết, qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị B là không có căn cứ, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà B, căn cứ khoản 1 Điều 308 giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh Cao Bằng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập và giao nộp chứng cứ, thẩm định, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm. Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn.

Nội dung kháng cáo: Bà Nguyễn Thị B đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện BL, yêu cầu được quản lý sử dụng đối với phần diện tích 83,6m² tranh chấp nằm trong thửa đất số 04, diện tích 858m², tờ bản đồ số 135 bản đồ địa chính thị trấn PM đo vẽ năm 2011, đã được cơ quan chuyên môn cấp GCNQSDD cho Công ty xăng dầu tỉnh Cao Bằng.

Về lịch sử nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ trên lời khai của nguyên đơn, bị đơn, những người làm chứng thì xác định được phần đất tranh chấp ngày trước là của gia đình ông Triệu Ích T canh tác sử dụng trồng ngô. Năm 1998 gia đình ông T đã bán diện tích đất này cho các hộ bà Đào Thị T, ông Nguyễn Đức H và ông Ma Văn C (đã chết). Đến ngày 26/5/2005 Ủy ban nhân dân tỉnh Cao

Bằng đã thu hồi đất của ba hộ trên để Công ty xăng dầu Cao bằng thuê, sau khi thu hồi đất đã tiến hành bồi thường cho các hộ trên theo đúng quy định. Hợp đồng thuê đất giữa hai bên 05 năm ký một lần, Hợp đồng đầu tiên là Hợp đồng số 114/HĐTD, ngày 28/12/2006 và hợp đồng gần nhất là Hợp đồng số 44/HĐTD, ngày 25/4/2017. Sau khi thuê đất, ngày 15/5/2006 Công ty xăng dầu Cao Bằng đã thành lập Cửa hàng xăng dầu số 15 và tiến hành giải phóng mặt bằng xây dựng cửa hàng. Ngày 09/01/2008 Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 035343, số vào sổ cấp giấy số T00001, với diện tích 858m² mang tên Công ty xăng dầu Cao Bằng.

Từ khi Cửa hàng xăng dầu số 15 hoàn thành và đưa vào kinh doanh (năm 2006) cho đến đầu năm 2018 không có bất kỳ sự tranh chấp nào về quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khoảng tháng 6/2018, do thời tiết lũ lụt, nền đất sụt lún làm tường rào (tường xây bằng gạch) của Cửa hàng số 15 bị đổ. Phần tường rào này giáp đất gia đình bà Nguyễn Thị B nên gia đình đã lấn chiếm phần tường rào này đồng thời đổ đất đá lấn chiếm thêm vào phía sân của Cửa hàng số 15 và cho rằng đây là đất của gia đình bà B, nên dẫn tới phát sinh tranh chấp.

Quá trình nghiên cứu hồ sơ vụ án, xem xét lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

Thứ nhất, thời điểm cơ quan chuyên môn giải phóng mặt bằng để xây dựng cây xăng thì có mặt ông Triệu Ích T. Căn cứ trên lời khai của ông La Hồng Q (cán bộ phòng nông nghiệp địa chính huyện BL thời điểm 2004), ông Mạc T V (trưởng khu thời điểm năm 2004), ông Nông Văn D (trưởng công an xã), đều thống nhất cho rằng ông T có mặt chỉ ranh giới đất giữa cây xăng và gia đình ông T và các cơ quan chuyên môn cũng không có bất cứ hành vi nào đàn áp hay ép buộc đối với gia đình ông T. Mặt khác, lời khai của ông Hoàng Văn H (trưởng khu 4, thị trấn PM thời điểm 2011) cho rằng: "*Năm 2011 có đoàn đo đạc lại toàn bộ đất đai của các hộ dân, sau khi có đoàn đo đạc tôi đã thông báo tới toàn thể các hộ gia đình trong khu biết để khi cơ quan đo đạc sẽ đến chỉ đất của mình, toàn bộ các hộ dân trong khu đều ký xác nhận sau khi đo đạc, không chỉ riêng gia đình ông T, hoàn toàn không có sự việc gia đình ông T bị bắt ép ký nhận*".

Thứ hai, Sau khi giải phóng mặt bằng, xây dựng cửa hàng xăng dầu và khi cửa hàng đi vào hoạt động kinh doanh thì không phát sinh tranh chấp cho đến năm 2018, tranh chấp chỉ phát sinh khi tường rào của cửa hàng xăng dầu, là đường ranh giới giữa cây xăng và gia đình bà Nguyễn Thị B bị đổ do mưa lũ. Ngày 09/01/2008 Công ty xăng dầu đã được cấp GCNQSDĐ với diện tích 858m², quá trình cấp GCNQSDĐ được ông Nguyễn Trọng P - Phó giám đốc Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng xác nhận tại phiên tòa sơ thẩm là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, việc cấp đất được dựa theo hiện trạng giải phóng mặt bằng địa giới thuê đất xây dựng công trình cửa hàng xăng dầu huyện BL, ngày 19/5/2005.

Thứ ba, lời trình bày và yêu cầu của bị đơn là không có căn cứ và mâu thuẫn với biên bản chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Triệu Ích T, bà Nguyễn Thị B với bà Đào Thị T. Phía bị đơn cho rằng diện tích đất ngày trước bán cho các hộ bà T, ông H và ông C, chiều rộng mặt tiền mỗi hộ là 10m, còn chiều sâu là 30m nên yêu cầu công ty xăng dầu chỉ được quản lý sử dụng 26,6m chiều sâu vì nhà nước đã thu hồi 3,4m để mở rộng Quốc lộ 34. Tuy nhiên theo biên bản thoả thuận chuyển quyền sử dụng đất, lập ngày 03/11/1998 giữa ông Triệu Ích T, bà Nguyễn Thị B với bà Đào Thị T thì chiều rộng là 11m, còn chiều sâu 40m. Do vậy yêu cầu của gia đình bị đơn chỉ đồng ý cho công ty xăng dầu sử dụng 26,6m chiều sâu kéo từ mép cống trở vào là không có căn cứ. Mặt khác gia đình bà B cho rằng bị cơ quan chuyên môn cưỡng ép ký nhưng hoàn toàn không có bất kỳ một căn cứ nào chứng minh sự việc đó.

Thứ tư, đối với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thu thập chứng cứ và thẩm định lại. HĐXX thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ và xem xét, thẩm định tại chỗ theo đúng quy định của pháp luật, do vậy không cần thiết phải thu thập chứng cứ và thẩm định lại.

Thứ năm, đối với tài liệu, chứng cứ là chiếc USB chứa nội dung ghi âm bản nói chuyện giữa ông Nguyễn Trung Quyết và gia đình bà Nguyễn Thị B: Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đàm Văn A khẳng định Giám đốc Công ty xăng dầu Cao Bằng chỉ ủy quyền cho một mình ông A là đại diện theo ủy quyền tham gia giải quyết vụ việc tranh chấp giữa công ty xăng dầu Cao Bằng với bà Nguyễn Thị B, còn ông Nguyễn Trung Q không hề được Giám đốc công ty xăng dầu Cao Bằng ủy quyền giải quyết vụ án, do vậy việc thương lượng giữa ông Q và gia đình bà B không có giá trị pháp lý.

Thứ sáu, đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng biên bản hòa giải tại UBND thị trấn PM thiếu đại diện Mặt trận tổ quốc thị trấn và Trường khu 4 do vậy là vi phạm thủ tục tố tụng. HĐXX xét thấy: Biên bản hòa giải ngày 05/3/2019 tại UBND thị trấn PM về việc tranh chấp, lấn chiếm đất giữa ông Triệu Ích T với cửa hàng xăng dầu số 15 tại khu 4 thị trấn PM, huyện BL có các thành phần gồm: Phó chủ tịch UBND thị trấn là Chủ tịch hội đồng hòa giải, Chủ tịch Hội nông dân; Cán bộ tư pháp thị trấn, công chức địa chính, Trưởng công an thị trấn và hai bên tranh chấp: đại diện

công ty xăng dầu Cao Bằng và ông Triệu Ích T. Nội dung hòa giải không thành. Mặc dù hòa giải tại cấp cơ sở thiếu thành phần theo quy định của pháp luật, tuy nhiên không làm ảnh hưởng đến bản chất của vụ án, quá trình xét xử ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm bị đơn đều không đồng ý hòa giải. Do vậy, đối với sai sót này, cấp phúc thẩm chỉ nhắc nhở Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm khi giải quyết các vụ án khác.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, HĐXX nhận thấy bản án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty xăng dầu Cao Bằng buộc gia đình bà B phải trả lại 83,6m², tờ bản đồ số 135, bản đồ địa chính thị trấn PM đo vẽ năm 2011 là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[3] Về chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và chi phí đo đạc. Tổng tiền chi phí là 5.200.000đ (Năm triệu hai trăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp 8.000.000đ (Tám triệu đồng chẵn) tiền tạm ứng chi phí đo đạc theo biên bản thu ngày 29/04/2021, đã hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 2.800.000đ (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) ngày 01/7/2021. Bị đơn Nguyễn Thị B phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn Công ty xăng dầu Cao Bằng với số tiền là 5.200.000đ (Năm triệu hai trăm nghìn đồng).

[4] Về chi phí giám định: Tại phiên tòa nguyên đơn Công ty xăng dầu Cao Bằng tự nguyện chịu toàn bộ chi phí giám định với số tiền là: 4.370.000đ (*Bốn triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng*) không yêu cầu gì đối với bị đơn. Hội đồng xét xử nhận định, yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên được chấp nhận. Xác nhận nguyên đơn đã nộp 8.000.000đ (Tám triệu đồng) lệ phí giám định ngày 07/6/2021, đã hoàn lại số tiền 3.630.000đ (Ba triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng) ngày 01/7/2021. Nguyên đơn đã nộp đủ lệ phí giám định.

[5] Về án phí: Nguyên đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp; Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị B không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 26/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh Cao Bằng

2. Bị đơn Nguyễn Thị B phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm xác nhận bị đơn đã nộp tiền tiền án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2018/0003064 ngày 16/8/2021 tại chi cục thi hành án dân sự huyện BL, tỉnh Cao Bằng.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh;
- Cục THADS tỉnh;
- CCTHADS huyện BL;
- TAND huyện BL;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Toà DS.

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

Nông Bế Chiến

