

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 16/2022/DS-ST

Ngày 13-7-2022

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu
cầu tháo dỡ tài sản trên đất, yêu cầu hủy
1 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất "

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Thịnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Đặng Thị Lan Anh;

Bà Dương Thị Thu Thủy.

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Hữu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2022 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất, yêu cầu hủy 1 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2022/QĐST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022; Thông báo chuyển ngày xét xử số 10/2022/TB-TA ngày 30 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2022/QĐST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2022, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 12/2022/QĐ-TA ngày 04/07/2022, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 16/2022/QĐ-TA ngày 11/07/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty O; địa chỉ: Km K, Quốc lộ A, thôn N, xã Y, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Hồng K - Phó Giám đốc Công ty O; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Trung V - Luật sư văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn, địa chỉ văn phòng luật sư T, số X, phố Đ, khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Ngô Tiến H; địa chỉ: Số Q, ngõ L, đường N, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị O; có mặt.

2. Anh Ngô Đức T; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số Q, ngõ L, đường N, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

3. Ông Lộc Chí T1, có mặt;

4. Ông Hoàng Hiền P, vắng mặt;

5. Bà Lý Thị L, vắng mặt;

6. Ông Từ Duy Q, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn;

7. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mai A- Trưởng phòng tài nguyên và môi trường thành phố L, văn bản ủy quyền ngày 21/6/2022; vắng mặt;

7. Sở giao thông vận tải tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Viết Đ- Trưởng phòng quản lý kết cấu hạ tầng và an toàn giao thông, văn bản ủy quyền ngày 05/5/2022; vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Hoàng Minh T1; địa chỉ: Thôn K, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Ông Vũ Tiến T; địa chỉ: Công ty TNHH MTV H; thôn Đ, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Huy B, địa chỉ: Số Q, đường B, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

4. Anh Ngô Thế H, vắng mặt;

5. Bà Hoàng Thị L, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết tại tòa án nguyên đơn Công ty O (sau đây viết tắt là công ty vận tải) trình bày như sau:

Ngày 24/11/2000 Công ty vận tải mua đất với ông Hoàng Hiền P, có giấy chuyển nhượng và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Việc mua đất với ông Hoàng Hiền P do Giám đốc công ty vận tải là ông Nguyễn Huy B ký Hợp đồng. Diện tích mua là 960m² đất ao, lúc mua có đo đạc cụ thể, có cắm mốc giới, nhưng hiện trạng giờ không còn mốc nữa. Đất có các cạnh tiếp giáp với đất của nhà ông T1, bà T2 có chiều dài 32m, chiều rộng là 30m giáp đường quốc lộ và giáp đất của ông Hoàng Hiền P. Sau khi mua đất Công ty vận tải chưa sử dụng, chưa đi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2001 ông Ngô Tiến H mua đất của ông T1. Đến khoảng năm 2020 thì Công ty vận tải phát hiện ra ông Ngô Tiến H lấn đất của Công ty vận tải vì diện tích đất mà công ty vận tải đang sử dụng không đủ 30m chiều ngang và 32m chiều rộng. Ủy ban nhân dân xã đã hòa giải tranh chấp giữa 2 bên nhưng hòa giải không thành. Phía Công ty vận tải được biết là một phần đất của Công ty vận tải đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Tiến H. Khi ông Ngô Tiến H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có ông Nguyễn Huy B ký giáp ranh. Phía Công ty vận tải không xác định được ranh giới diện tích đất đã mua với ông Hoàng Hiền P vì các mốc giới không còn. Quá trình Nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng Quốc lộ A, Công ty vận tải không được nhận tiền đền bù, hỗ trợ.

Tại đơn khởi kiện, phía Công ty vận tải yêu cầu ông Ngô Tiến H trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 191,2m², thuộc một phần thửa 166a, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Thôn K, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho Công ty vận tải.

Đất tranh chấp ngày trước là ao, công ty đã được đổ 1 ít đất, ngoài ra người dân cũng tự đổ trộm đất, nên đã hình thành mặt bằng như hiện nay, khối lượng đất đổ bao nhiêu thì Công ty vận tải không biết, Công ty vận tải không yêu cầu giải quyết đối với phần đổ đất san nền này.

Nay Công ty vận tải xác định diện tích đất tranh chấp là 42,38m², trong đó có 39,04m² mà ông Ngô Tiến H đang quản lý, sử dụng và 3,33m² mà ông Lộc Chí T1 đang quản lý, sử dụng. Do vậy phía Công ty vận tải thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể căn cứ theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2022 của Tòa án:

1. Buộc ông Ngô Tiến H trả lại công ty vận tải diện tích đất là 39,04m² thuộc một phần thửa đất số 311; yêu cầu ông Ngô Tiến H phá dỡ bức tường mà ông Ngô Tiến H đã xây trên đất tranh chấp, Công ty vận tải không chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với việc phá dỡ.

2. Buộc ông Lộc Chí T1 trả lại công ty vận tải 3,33m² đất thuộc một phần thửa đất số 166, đều thuộc tờ bản đồ số 38 tại thôn K, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

3. Yêu cầu hủy 1 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H liên quan đến phần diện tích

đất tranh chấp.

Bị đơn ông Ngô Tiến H trình bày:

Ngày 10/3/1998, ông Ngô Tiến H có được mua với ông Hoàng Minh T1 122m² đất tại thôn K, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có vị trí tiếp giáp là: Phía Bắc giáp đất ông Hoàng Minh T1 có cạnh là 24,5m², phía Nam giáp đất ông Hoàng Hiền P có cạnh là 24,5m², phía Đông giáp đất bà Ngô Thị T2 có cạnh là 5m², phía Tây giáp đường Quốc lộ A. Lúc mua đất ông Ngô Tiến H có làm giấy tờ viết tay, có Ủy ban nhân dân xã M, thành phố L xác nhận. Lúc ông Ngô Tiến H mua đất không ai thắc mắc gì và ông Ngô Tiến H có đi đo đạc cụ thể.

Trước năm 2003, ông Ngô Tiến H có được mua thêm đất với bà Ngô Thị T2, đất mua thêm có chiều sâu là 1,5m²; nên tổng cộng chiều dài đất của ông Ngô Tiến H là 26m, chiều rộng đất vẫn là 5m. Lúc mua chỉ nói bằng miệng, không làm giấy tờ gì.

Năm 2003, ông Ngô Tiến H đã đi kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 130m², chiều rộng là 5m, chiều dài là 26m. Khi ông Ngô Tiến H làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tất cả mọi người đều nhất trí, không ai có ý kiến thắc mắc gì, các chủ đất liền kề đều được ký giáp ranh, phía Công ty vận tải mà đại diện là ông Nguyễn Huy B là Giám đốc đã ký giáp ranh, đóng dấu cho ông Ngô Tiến H.

Về ranh giới giữa đất của ông Ngô Tiến H và đất nhà ông Hoàng Hiền P trước đây có cọc sắt làm ranh giới nhưng sau đó do mọi người đổ đất nên mốc giới không còn nữa. Ông Ngô Tiến H đã mời Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn xác định lại ranh giới, hiện nay ông Ngô Tiến H đã xây gạch ba banh xung quanh đất của ông Ngô Tiến H. Sau đó ông Hoàng Hiền P đã bán đất cho Công ty vận tải. Năm 2019 ông Ngô Tiến H và Công ty vận tải xảy ra tranh chấp do Công ty vận tải cho rằng ông Ngô Tiến H lấn đất của công ty vận tải.

Từ lúc ông Ngô Tiến H mua đất thì ông có trồng cây đào, nhưng cây đào chết nên ông Ngô Tiến H đã bỏ đất trống. Khi ông Ngô Tiến H xây tường thì Công ty vận tải không có ý kiến gì. Đến năm 2020 Công ty vận tải bảo ông lấn đất nên đã làm đơn ra Ủy ban xã hòa giải, Ủy ban xã đã hòa giải cho ông Ngô Tiến H và Công ty vận tải nhưng không thành, vì vậy Công ty vận tải đã kiện ông Ngô Tiến H ra Tòa.

Nay ông Ngô Tiến H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty vận tải, cụ thể ông Ngô Tiến H không đồng ý trả đất vì ông không lấn đất của Công ty vận tải. Diện tích đất tranh chấp 39,04m² là của ông Ngô Tiến H. Đối với diện tích 3,33m² là đất của ông Lộc Chí T1, không pH của ông Ngô Tiến H. Diện tích đất của ông Ngô Tiến H theo đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Ngô Tiến H đã được cấp.

Trường hợp đất tranh chấp không thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Ngô Tiến H thì ông không yêu cầu bồi thường giá trị đối với bức tường rào, ông tự phá dỡ. Trên phần diện tích đất tranh chấp ông Ngô Tiến H không tiến hành đổ đất, san nền, ông không có yêu cầu gì đối với phần đất Công ty đã đổ, san nền, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến:

Ông Lộc Chí T1 có ý kiến:

Quyền sử dụng đất của nhà ông Lộc Chí T1 có nguồn gốc được thừa kế từ bố, mẹ, thuộc một phần thửa đất số 166, xã M, thành phố L. Trước đây là đất ao. Bố ông Lộc Chí T1 là Lộc Quang H, mẹ là Hoàng Thị L quản lý đất này từ năm 1998, sau khi bố ông Lộc Chí T1 chết thì mẹ ông Lộc Chí T1 quản lý. Hiện nay mẹ ông là bà Hoàng Thị L đã cho ông đất. Diện tích đất của nhà ông Lộc Chí T1 khoảng 1.300m².

Phần đất của nhà ông Lộc Chí T1 có diện tích tính từ cột bê tông sát tường gạch nhà ông Ngô Tiến H. Vị trí đất của nhà ông Lộc Chí T1 nằm ở phía sau đất của Công ty vận tải và phía sau đất của nhà ông Ngô Tiến H (từ phía đường quốc lộ vào). Góc giáp ranh giữa đất của nhà ông Lộc Chí T1, nhà ông Ngô Tiến H và Công ty vận tải có một cột bê tông nằm cuối tường gạch làm ranh giới giữa Công ty vận tải và nhà ông Ngô Tiến H. Cột này do ông Ngô Tiến H dựng, nhà ông Lộc Chí T1 và nhà ông Ngô Tiến H công nhận mốc này. Khi dựng cột thì Công ty vận tải không ai có mặt.

Trước đây phần đất giáp nhà ông Ngô Tiến H và Công ty vận tải là của bà Ngô Thị T2 nhưng gia đình ông Lộc Chí T1 và gia đình bà Ngô Thị T2 đã bán đất cho nhau từ năm 2011, hiện nay đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của nhà ông Lộc Chí T1, sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Việc bán đất không có giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng. Diện tích đất mua bán khoảng 200m².

Từ năm 1998 nhà ông Lộc Chí T1 đổ đất lấp ao để giữ đất, không trồng trọt canh tác gì. Bắt đầu từ năm 2014 đến nay thì gia đình ông Lộc Chí T1 cho người khác thuê. Hiện nay anh Từ Duy Q đang thuê đất này của ông Lộc Chí T1 để làm vật liệu xây dựng, anh Từ Duy Q thuê đất từ năm 2016. Bản thân ông Lộc Chí T1 xác định gia đình ông Lộc Chí T1 đang quản lý, sử dụng đất ổn định theo hiện trạng sử dụng, không có tranh chấp với ai.

Đối với phần diện tích đất ký hiệu A3A4A5A6 (theo trích đo khu đất tranh chấp), có diện tích 3,33m² thuộc một phần thửa số 166, xã M là đất của gia đình ông Lộc Chí T1 mua với bà Ngô Thị T2. Ông Lộc Chí T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty vận tải, ông Lộc Chí T1 yêu cầu quản lý, sử dụng diện tích đất này.

Anh Từ Duy Q có ý kiến: Anh đã thuê đất của anh Lộc Chí T1. Vấn đề tranh chấp quyền sử dụng đất giữa công ty vận tải và ông Lộc Chí T1 anh không có

tham quyền tham gia, đề nghị Tòa án liên lạc với ông Lộc Chí T1, đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt anh.

Sở giao thông vận tải tỉnh Lạng Sơn có ý kiến:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 14, Nghị định số X/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ Kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, khoản 1 Điều 15 Nghị định số X/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ Kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, được sửa đổi tại khoản 2, Điều 1 Nghị định 100/2013/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ Kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ có quy định; Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; điểm c, khoản 4, Điều 56, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai quy định về đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn, nếu diện tích đất trong hành lang an toàn giao thông nếu đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc hành lang an toàn giao thông theo đúng mục đích đã được xác định, đồng thời pH tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình.

Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn có ý kiến:

Việc Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H- 02202 ngày 16/9/2004 cho hộ ông Ngô Tiến H là đảm bảo đúng quy định. Ủy ban nhân dân thành phố L không đồng ý với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Ngô Tiến H đối với diện tích 130m² thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38, bản đồ địa chính xã M vì không có căn cứ.

Ông Hoàng Hiền P và bà Hoàng Thị L cho biết: Cuối năm 2000 khi gia đình ông bà đã được bán đất cho công ty vận tải, diện tích bán là 960m² thuộc 1 phần thửa đất số 166a, tờ bản đồ số 38. Đất gia đình ông bán cho công ty vận tải là đất ông cha để lại, trước kia đất này do hợp tác xã quản lý, khoảng năm 1986-1988 hợp tác xã tan rã thì đất của ai nhà đó lấy lại quản lý, khi bán đất gia đình chưa có sổ đỏ. Quá trình ông bán đất cho công ty vận tải không ai có ý kiến, công ty vận tải mua từ năm 2000 nhưng không quản lý, sử dụng, mãi đến gần đây công ty vận tải mới sử dụng đất thì xảy ra tranh chấp, trước kia khi còn là đất ao thì gia đình ông và gia đình ông Hoàng Minh T1 thả cá chung. Sau này ông và ông Hoàng Minh T1 chia nhau đất, ông đã bán đất cho công ty vận tải. Phần đất còn lại của thửa 166, ông đã cho con trai là Hoàng Thạch C quản lý sử dụng.

Người làm chứng ông Nguyễn Huy B có ý kiến: Năm 2000 lúc đó ông là giám đốc công ty vận tải Lạng Sơn (bây giờ đổi tên là công ty vận tải số 2 Lạng Sơn) đã ký hợp đồng mua bán đất với ông Hoàng Hiền P, là 1 phần thửa đất số

166, diện tích đất mua là 960 m², có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp ao; Phía Tây giáp đường quốc lộ 1 A; Phía Bắc giáp nhà ông T1; Phía Nam giáp đất nhà ông Hoàng Hiền P. Đất công ty vận tải mua có cạnh giáp mặt đường có chiều dài 30m, tính từ cọc bê tông, hiện nay cọc bê tông không còn. Chiều sâu là 32m, từ lan can đường vào 5 m thì bắt đầu tính. Sau khi mua đất xong thì người dân đổ đất vào đó, công ty cũng chưa xây dựng gì thêm. Công ty từ lúc mua đất đến lúc ông nghỉ hưu thì công ty chưa làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chưa đi kê khai cấp sổ đỏ. Ranh giới đất của công ty vận tải và đất của ông Hoàng Minh T1 có cái cọc bê tông, tuy nhiên cái cọc bê tông này, hiện nay cọc này không còn. Năm 2003, ông có được ký giáp ranh cho anh Ngô Tiến H, lúc đó không có ai có thắc mắc gì, không có tranh chấp gì cả. Ranh giới đất của công ty vận tải là từ phía ngoài cây xoan kéo sang phía đất nhà ông Phụng 30 m,

Người làm chứng anh Ngô Thế H cho biết: Anh là con trai bà Ngô Thị T2, mẹ anh mất năm 2018. Việc ông H mua đất với bà Ngô Thị T2 như nào anh không nắm được vì lúc đó anh còn nhỏ. Năm 2001, bà Ngô Thị T2 và anh Lộc Chí T1 có đổi đất cho nhau, cụ thể đổi bao nhiêu mét thì anh không biết. Hiện nay gia đình anh không có đất giáp với đất của anh Lộc Chí T1, Ngô Tiến H và công ty ô tô số 2. Việc mẹ anh đứng tên kê khai đối với thửa số 166 thế nào anh không nắm được, thửa đất này có rất nhiều gia đình cùng sử dụng. Gia đình anh có đất ở thửa 166 hay không anh không biết, lúc mẹ anh còn sống không nhắc gì đến việc gia đình anh có đất tại thửa 166. Việc mẹ anh và những người khác chia đất ở thửa 166 như nào anh không biết. Anh xác định không có quyền lợi gì trong vụ án này.

Người làm chứng bà Hoàng Thị L có ý kiến: Bà là mẹ của anh Lộc Chí T1; là hàng xóm của ông Hoàng Hiền P, anh Ngô Tiến H, ông Hoàng Minh T1. Về nguồn gốc thửa đất ao 166, thửa đất này những năm 1960, đó là đất của hợp tác xã quản lý, năm 1965, do Trung Quốc lấy đất làm đường tàu nên mới hình thành ao. Năm 1981 Hợp tác xã tan, sau khi hợp tác xã tan thì đất đó cứ để đấy, có nhiều gia đình cùng quản lý sử dụng bao gồm nhà bà, ông Hoàng Hiền P, ông Hoàng Minh T1, nhà bà Ngô Thị T2 có 1 ít, ông H3. Sau đó nhà bà nhà ông Hoàng Hiền P đã đổi đất với ông H3 nên ông H3 không có đất ao nữa. Năm 1999 Nhà nước làm đường thì người dân đổ đất vào ao, ông Hoàng Hiền P có bỏ tiền ra để đổ đất 1 phần đất của ông Hoàng Hiền P. bà biết ông Ngô Tiến H mua đất với nhà ông Hoàng Minh T1 nhưng mua bao nhiêu mét thì bà không biết, ông Ngô Tiến H có mua thêm đất với bà Ngô Thị T2 nhưng mua thêm bao nhiêu mét thì bà không rõ. Sau này ông Ngô Tiến H đã được cấp sổ đối với phần đất đã mua với ông Hoàng Minh T1 và bà Ngô Thị T2. Khi ông Ngô Tiến H mua đất với ông Hoàng Minh T1 và bà Ngô Thị T2 không ai có thắc mắc gì cả. Năm 2019 ông Ngô Tiến H đã mời địa chính đến đo đạc diện tích đất đã mua với ông Hoàng Minh T1, bà Ngô Thị T2. Năm 2000 công ty vận tải có mua đất với ông Hoàng Hiền P, Sau khi công ty vận tải mua đất với ông Hoàng Hiền P thì bà không thấy công ty vận tải có quản lý, sử dụng đất gì cả, cứ để đấy, đến năm 2017 bà thấy công ty vận tải cho công ty khác thuê đất. Khoảng năm 2011, bà Ngô Thị T2 và bà đã bán đất cho người dân xóm đấy để làm đường đi, bà Ngô

Thị T2 còn 1 ít đất ao chỗ giáp với phần đất bà Ngô Thị T2 đã bán cho anh Ngô Tiến H, liền với đất nhà bà thì bà Ngô Thị T2 đã bán cho bà, bà đã trả bằng tiền cho bà Ngô Thị T2 xong. Do vậy hiện nay nhà bà có đất giáp đất của anh Ngô Tiến H và đất của công ty vận tải. Hiện nay nhà bà Ngô Thị T2 không còn đất ở khu vực ao nữa. Đất nhà bà vẫn cho người ta đổ đất vào, hiện nay đã đổ đất bằng phẳng. Hiện nay đất nhà bà đã cho con trai là Lộc Chí T1 quản lý, Đất của Lộc Chí T1 có ranh giới sát vào đất của anh Ngô Tiến H, sát vào đất của công ty vận tải. Đất bà cho Lộc Chí T1 quản lý sử dụng bà đã đi kê khai cấp sổ nhưng chưa được cấp sổ. Hiện nay Lộc Chí T1 đã cho anh Từ Duy Q thuê để làm bãi đựng cát sỏi.

Người làm chứng ông Hoàng Minh T1 có ý kiến: Đất ông bán cho anh Ngô Tiến H là do ông cha để lại từ năm 1932, lúc ông bán đất cho anh Ngô Tiến H thì ông chưa có sổ đỏ, khoảng năm 2000 ông bán đất cho anh Ngô Tiến H 1 chiều là 5m, 1 chiều là 24,5m. Hiện nay anh Ngô Tiến H được cấp sổ chiều dài là 26m là do anh Ngô Tiến H mua thêm đất với bà Ngô Thị T2. khi ông bán đất cho anh Ngô Tiến H có đo đạc, có ký giáp ranh với các hộ liền kề. Khi ông bán đất cho anh Ngô Tiến H thì không ai có ý kiến thắc mắc gì cả, ông Hoàng Hiền P cũng không có ý kiến gì. Đất của ông và của ông Hoàng Hiền P trước kia là thuộc hợp tác xã quản lý. Sau khi hợp tác xã tan các hộ thì ruộng của ai người đấy lấy về. gia đình ông và gia đình ông Hoàng Hiền P đã chia nhau đất, trên bờ ruộng là ranh giới đất giữa nhà ông và nhà ông Hoàng Hiền P là cây soan mọc tự nhiên hiện nay vẫn còn. Việc ông Hoàng Hiền P bán đất cho công ty vận tải số 2 là bán đến cây xoan. Anh Ngô Tiến H không lấn đất của công ty vận tải vì khi ông bán đất cho anh Ngô Tiến H, công ty vận tải chưa mua đất của ông Hoàng Hiền P,

Người làm chứng anh Vũ Tiến T có ý kiến: Anh thuê lại đất của công ty vận tải khoảng 2 năm, có hợp đồng, trả tiền thuê theo năm, sau khi thuê đất anh đã dựng nhà tôn thép tạm, lát nền xi măng, kinh phí do anh bỏ ra, hiện nay trên phần đất mà công ty vận tải có tranh chấp với anh Ngô Tiến H, anh không có tài sản gì cả. Đối với tài sản của anh nằm ngoài phần đất đang có tranh chấp nhưng thuộc đất anh thuê với công ty vận tải, anh không yêu cầu giải quyết, về tiền thuê đất, hợp đồng thuê đất anh không yêu cầu giải quyết.

Tại biên bản xác minh ngày 20/6/2022, UBND xã M, thành phố L cho biết: Trên thực tế thửa đất số 166 tờ bản đồ 38 là thuộc 04 hộ gia đình cùng sử dụng, gia đình anh Ngô Thế H chỉ có 1 phần trong thửa đất này, tuy nhiên khi đo đạc thửa đất lại đứng tên riêng 1 mình bà Ngô Thị T2 (mẹ anh H) vì đã đo chung vào 1 thửa đất. Thửa đất này trước đây đưa vào hợp tác xã, sau khi hợp tác xã tan rã thì đất của gia đình nào thì gia đình đó lại tiếp tục sử dụng, quản lý, gồm 4 hộ gia đình sử dụng là gia đình bà Ngô Thị T2, ông Hoàng Minh T1, ông Hoàng Hiền P và Hoàng Thị L (mẹ của anh Lộc Chí T1). Sau đó nhà bà Ngô Thị T2 chuyển nhượng đất cho chủ sử dụng khác, gia đình ông Hoàng Minh T1

bán 1 phần đất cho anh Ngô Tiến H, gia đình ông Hoàng Hiền P bán đất cho công ty vận tải.

Tòa án đã tổ chức hòa giải cho các bên đương sự, nhưng hòa giải không thành.

Tại phiên tòa

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Công ty vận tải đã mua đất với ông Hoàng Hiền P là 960m² đất, chiều rộng mặt đường là 30m, chiều sâu là 32 m; công ty không có tranh chấp về chiều sâu của thửa đất, chỉ có tranh chấp về chiều rộng mặt đường thôi. Nay công ty vận tải yêu cầu anh Ngô Tiến H trả lại diện tích đất là 37,59 m² đất thuộc 1 phần thửa số 311; Công ty xin rút yêu cầu đối với diện tích đất là 1,45 m² thuộc 1 phần thửa số 311, xin rút yêu cầu đối với diện tích 3,33m² thuộc thửa 166. Yêu cầu anh Ngô Tiến H phá dỡ bức tường xây trên đất tranh chấp. Yêu cầu hủy 1 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 37,59m² đất tranh chấp. Không yêu cầu giải quyết phần đồ đất san nền đối với diện tích đất có tranh chấp. Phần diện tích đất nằm ngoài diện tích tranh chấp thuộc thửa 311 và thửa 166 công ty vận tải không yêu cầu giải quyết.

Anh Ngô Tiến H và chị Nguyễn Thị O không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công ty vận tải. Diện tích 37,59m² đất tranh chấp là của gia đình anh Ngô Tiến H, không chấp nhận yêu cầu hủy 1 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 37,59m² đất tranh chấp. Không chấp nhận phá dỡ bức tường. Không yêu cầu giải quyết phần đồ đất san nền đối với diện tích đất có tranh chấp. Phần diện tích đất nằm ngoài diện tích tranh chấp thuộc thửa 311 và thửa 166 anh chị cũng không yêu cầu giải quyết.

Ông Lộc Chí T1 không có ý kiến gì đối với diện tích đất 3,33 m² thuộc 1 phần thửa 166 mà công ty vận tải đã rút yêu cầu.

Người làm chứng ông Nguyễn Huy B có ý kiến: Năm 2000 lúc đó ông là giám đốc công ty vận tải đã ký hợp đồng mua bán đất với ông Hoàng Hiền P, là 1 phần thửa đất số 166, diện tích đất mua là 960 m² có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp ao; Phía Tây giáp đường quốc lộ 1 A; Phía Bắc giáp nhà ông T1; Phía Nam giáp đất nhà ông Hoàng Hiền P. Đất công ty vận tải mua có cạnh giáp mặt đường có chiều dài 30m, tính từ cọc bê tông, hiện nay cọc bê tông không còn. Chiều sâu là 32m, từ lan can đường vào 5 m thì bắt đầu tính. Sau khi mua đất xong thì người dân đổ đất vào đó, công ty vận tải cũng chưa xây dựng gì thêm. Công ty vận tải từ lúc mua đất đến lúc ông nghỉ hưu thì công ty vận tải chưa làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chưa đi kê khai cấp sổ đỏ. Ranh giới đất của công ty vận tải và đất của ông Hoàng Minh T1 có cái cọc bê tông, tuy nhiên hiện nay cọc này không còn. Năm 2003, ông có được ký giáp ranh cho anh Ngô Tiến H, lúc đó không có ai có thắc mắc gì, không có tranh chấp gì cả. Ranh giới đất của công ty vận tải là từ phía ngoài cây xoan kéo sang phía đất nhà ông Phụng 30 m, ông đã được chỉ ranh giới đất cho cán bộ đo đạc

của Công ty S đo. Do thời gian lâu rồi, ông chỉ nhớ được ranh giới tương đối thôi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật, trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty O yêu cầu ông Ngô Tiến H trả lại diện tích đất có tranh chấp là 37,59 m² thuộc 1 phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38 vì không có căn cứ. Không chấp nhận yêu cầu của công ty O yêu cầu ông Ngô Tiến H phá dỡ bức tường gạch vì không có căn cứ.

Đình chỉ giải quyết đối với phần diện tích đất 1,45m² thuộc 1 phần thửa số 311 và 3,33m² thuộc 1 phần thửa số 166 mà nguyên đơn đã rút yêu cầu.

Về án phí và chi phí tố tụng, buộc nguyên đơn Công ty O phải chịu theo quy định của pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng, vụ án nguyên đơn Công ty vận tải yêu cầu giải quyết Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ tài sản trên đất tại xã M, thành phố L thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố L giải quyết theo quy định tại khoản 9, 14 Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều chấp hành theo quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ngô Đức T, ông Hoàng Hiền P, bà Lý Thị L, anh Từ Duy Q, người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố L, người đại diện theo ủy quyền của Sở giao thông vận tải tỉnh Lạng Sơn và người làm chứng ông Hoàng Minh T1, anh Vũ Tiến T, anh Ngô Thế H, bà Hoàng Thị L. Xét thấy việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng trên họ đã có lời khai; bản tự khai; đơn xin giải quyết vắng mặt; Hội đồng xét xử thấy việc vắng mặt họ không ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[3.] Về người tham gia tố tụng: Tòa án đã triệu tập anh Từ Duy Q tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng anh Từ Duy Q đã từ chối tham gia tố tụng, đề nghị tòa án liên hệ với anh Lộc Chí T1 để giải quyết vụ án, anh Từ Duy Q xin vắng mặt tại tòa.

[4] Kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo khu đất tranh chấp TĐ 06/2021 Hệ tọa độ VN 2000, thôn K xã M, thành phố L, ngày 28/02/2022, của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và Môi trường S, chi nhánh Lạng Sơn và biên bản thẩm định, định giá ngày 13/01/2022 thì diện tích đất tranh chấp có tổng diện tích 42,37m², trong đó 39,04m² thuộc một phần thửa đất số 311 và 3,33m² thuộc một phần thửa đất số 166, tờ bản đồ số 38 của xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Trong đó diện tích 39,04m² (kí hiệu thửa tạm là 311.1 và 31.2 vị trí đỉnh thửa A1, A2, A3, A6, A7, A8) có các phía tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất ông Ngô Tiến H, Phía Đông giáp đất ông Lộc Chí T1, Phía Nam giáp đất Công ty O, Phía Tây giáp Quốc lộ A, thửa đất số 311 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Tiến H. Trên đất tranh chấp có 01 bức tường xây dựng bằng gạch ba banh từ hành lang Quốc lộ A đi vào có chiều dài 27m, cao 0,5m. Tổng diện tích xây dựng là 13,5m², do ông Ngô Tiến H xây dựng năm 2019. Giá trị bức tường gạch là 6.350.000 đồng. Về mặt bằng diện tích đất tranh chấp đã được người dân đổ đất và rác tH lên khá bằng phẳng. Diện tích 3,33 m² (kí hiệu thửa tạm là 166.1, vị trí đỉnh thửa A3, A4, A5, A6) có các phía tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất ông Lộc Chí T1, Phía Đông giáp đất ông Lộc Chí T1, Phía Nam giáp đất Công ty O, Phía Tây giáp đất ông Ngô Tiến H, Trên đất tranh chấp không có tài sản gì. Đất tranh chấp theo giá thị trường là 12.000.000 đồng/m². Các đương sự đều nhất trí với kết quả thẩm định, định giá, kết quả của mảnh trích đo diện tích đất tranh chấp.

[5] Căn cứ theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2022, nguyên đơn Công ty O thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Buộc bị đơn ông Ngô Tiến H trả lại diện tích đất là 37,59 m² thuộc một phần thửa đất số 311; yêu cầu bị đơn ông Ngô Tiến H phá dỡ bức tường mà ông Ngô Tiến H đã xây trên đất tranh chấp, phía Công ty không chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với việc phá dỡ. Rút yêu cầu đối với 1,45 m² thuộc 1 phần thửa số 311 (kí hiệu thửa tạm là 311.1 a) và 3,33m² đất thuộc một phần thửa đất số 166 (kí hiệu thửa tạm là 166.1), đều thuộc tờ bản đồ số 38 tại thôn K, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, yêu cầu hủy 1 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Ngô Tiến H liên quan đến phần đất tranh chấp là 37,59m². Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trong phạm vi khởi kiện ban đầu và trong phạm vi giải quyết thửa đất đang tranh chấp, theo quy định tại Điều 70 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó được Hội đồng xét xử chấp nhận, xem xét để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với diện tích đất 1,45 m² đất (vị trí đỉnh thửa là A1, D2, D3, A8), thuộc 1 phần thửa đất số 311 (kí hiệu thửa tạm 311.1a), tờ bản đồ số 38, bản đồ địa chính xã M, thành phố L, Công ty vận tải đã rút yêu cầu, không yêu cầu tòa án giải quyết, xét thấy việc rút yêu cầu này của công ty vận tải là tự nguyện nên tòa án đình chỉ giải quyết đối với diện tích 1,45m² đất này.

[7] Đối với diện tích 3,33 m² đất (kí hiệu thửa tạm là 166.1, vị trí đỉnh thửa A3, A4, A5, A6), thuộc 1 phần thửa đất số 166, tờ bản đồ số 38, bản đồ địa

chính xã M, thành phố L, công ty vận tải đã rút yêu cầu, không yêu cầu tòa án giải quyết, xét thấy việc rút yêu cầu này của công ty vận tải là tự nguyện nên tòa án đình chỉ giải quyết đối với 3,33m² đất này.

[8] Xét yêu cầu của nguyên đơn công ty vận tải yêu cầu tòa án giải quyết để buộc anh Ngô Tiến H trả lại công ty vận tải 37,59m² thuộc một phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38 của xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, (kí hiệu thửa tạm trên phụ lục là 311.1b, 311.2 vị trí đỉnh thửa là D2,A2,A3,A6,A7,D3) thấy: Đối với diện tích đất là 37,59m² thuộc một phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38 của xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, (thửa đất 311 được tách ra từ thửa 166) có nguồn gốc là do anh Ngô Tiến H mua với ông Hoàng Văn T1 vào năm 1998 và mua với bà Ngô Thị T2. Thửa số 311, được tách ra từ thửa 166. Thửa số 166 là cái ao, sau khi Hợp tác xã tan thì có nhiều hộ gia đình cùng quản lý sử dụng trong đó có gia đình ông Hoàng Hiến P, ông Hoàng Minh T1, bà Hoàng Thị L, bà Ngô Thị T2. Ông Hoàng Minh T1 và ông Hoàng Hiến P đã chia nhau 1 phần đất của thửa 166, sau đó ông Hoàng Hiến P bán 1 phần đất cho công ty vận tải, ông Hoàng Minh T1 đã bán 1 phần đất của mình cho anh Ngô Tiến H. Hiện nay đất của gia đình ông Hoàng Hiến P tại thửa 166 do anh Hoàng Thạch C quản lý trực tiếp. Trước đây đất của bà Ngô Thị T2 nhưng gia đình ông Lộc Chí T1 và gia đình bà Ngô Thị T2 đã bán đất cho nhau từ năm 2011, hiện nay đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của nhà ông Lộc Chí T1, sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Việc bán đất không có giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng. Ranh giới giữa đất giáp với đất ông Ngô Tiến H cũng đã được ông Ngô Tiến H và ông Lộc Chí T1 xác định với nhau phù hợp theo hiện trạng đất của gia đình ông Ngô Tiến H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về ranh giới đất giữa Công ty vận tải ô tô và đất của gia đình ông Ngô Tiến H cũng đã được các bên ký xác nhận giáp ranh từ năm 2003.

[9] Về quá trình quản lý sử dụng đất: Sau khi mua đất, anh Ngô Tiến H đã tiến hành đo đạc, cắm mốc giới. Năm 2003, anh Ngô Tiến H đã đi kê khai, lấy chữ ký các hộ liền kề trong đó giám đốc công ty vận tải là ông Nguyễn Huy B đã ký giáp ranh cho anh Ngô Tiến H và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình anh Ngô Tiến H. Sau khi mua đất anh Ngô Tiến H đã san lấp đất cho bằng phẳng hơn, trồng cây đào 1 thời gian, sau đó cây đào bị chết nên anh không trồng nữa, sau đó anh Ngô Tiến H xây tường gạch ba banh bao quanh đất, anh Ngô Tiến H đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp từ lúc mua năm 1998 đến năm 2020 nhận định này phù hợp với sự thừa nhận của các đương sự, người làm chứng là anh Ngô Tiến H, ông Hoàng Minh T1, UBND xã M, UBND thành phố L, Công ty vận tải, ông Nguyễn Huy B, bà Hoàng Thị L, ông Ngô Văn Dưỡng- trưởng thôn K, xã M, thành phố L.

[10] Như vậy năm 2003 cán bộ địa chính xã M tiến hành đo đạc, lập sơ đồ, biên bản ranh giới, mốc giới thuộc thửa đất gia đình ông Ngô Tiến H đang sử dụng thì đại diện của Công ty vận tải ô tô là ông Nguyễn Huy B là Giám đốc Công ty vận tải cũng có mặt và ký xác nhận giáp ranh, xác định rõ mốc giới tiếp

giáp giữa đất của Công ty vận tải với đất gia đình ông Ngô Tiến H và là cơ sở để Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích đất 130m² của gia đình ông Ngô Tiến H. Trong quá trình xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Ngô Tiến H và kể cả sau khi gia đình ông Ngô Tiến H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 130m² nói trên thì phía Công ty vận tải ô tô cũng không có ý kiến gì, như vậy phía Công ty vận tải ô tô đã thừa nhận mốc giới tiếp giáp giữa đất của Công ty với đất của gia đình ông Ngô Tiến H đúng như theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 130m² đất mà gia đình ông Ngô Tiến H được cấp. Từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 cho đến năm 2020, gia đình ông Ngô Tiến H vẫn giữ nguyên mốc giới như theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, không có tranh chấp, phía Công ty vận tải ô tô cũng không có ý kiến gì.

[11] Theo kết quả trích đo mà người làm chứng ông Ngô Huy B đã chỉ tại thực địa đã khẳng định ranh giới đất của công ty vận tải là từ phía ngoài cây xoan kéo về phía ông Hoàng Thạch C là 30m, theo biên bản lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Minh T1 đã khẳng định ranh giới đất của ông Hoàng Hiền P và ông Hoàng Minh T1 là cây xoan như vậy ông Nguyễn Huy B và ông Hoàng Minh T1 đều khẳng định đất của công ty vận tải mua với ông Hoàng Hiền P có ranh giới chưa đến bức tường mà anh Ngô Tiến H xây. Tức là anh Ngô Tiến H xây dựng bức tường trong đất của anh Ngô Tiến H, anh Ngô Tiến H không lấn chiếm đất của công ty.

[12] Mặt khác theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì " *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất*"

[13] Kết luận giám định ranh giới đất ngày 18/5/2022 của giám định viên đã khẳng định 37,59 m² đất tranh chấp nằm trong thửa số 311, tờ bản đồ số 38, thôn K, xã M, thành phố L

[14] Phía nguyên đơn Công ty vận tải cho rằng anh Ngô Tiến H đã lấn đất của công ty vận tải thì ngoài lời khai ra phía công ty vận tải không có bất kỳ chứng cứ nào khác để chứng minh về mốc giới thửa đất, chứng minh diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền quản lý sử dụng của công ty vận tải. Ranh giới đất của công ty vận tải đến đâu, công ty cũng không nắm được, cả quá trình mua đất từ ông Hoàng Hiền P tính đến nay hơn 20 năm nhưng phía công ty vận tải không có quá trình quản lý sử dụng đất, không đi kê cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[15] Từ những phân tích trên thấy Công ty vận tải khởi kiện yêu cầu anh Ngô Tiến H trả lại diện tích đất là 37,59m² thuộc một phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38 xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (kí hiệu thửa tạm trên phụ lục

là thửa 311.1b có diện tích là 35,35 m², thửa 311.2 có diện tích là 2,24 m² vị trí đỉnh thửa là D2,A2,A3,A6,A7,D3) mà gia đình anh Ngô Tiến H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 022202 ngày 16/4/2004 là không có cơ sở. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

[16] Xét yêu cầu của nguyên đơn công ty vận tải yêu cầu anh Ngô Tiến H tháo dỡ bức tường xây bằng gạch ba banh từ hành lang Quốc lộ A đi vào có chiều dài 27m, cao 0,5m. Tổng diện tích xây dựng là 13,5m² mà anh Ngô Tiến H xây năm 2019 trên đất tranh chấp thuộc 1 phần thửa số 311, tờ bản đồ số 38, thôn K, xã M, thành phố L thấy: Anh Ngô Tiến H đã xây dựng bức tường trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Ngô Tiến H, đất thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của anh Ngô Tiến H. Việc xây dựng bức tường của anh Ngô Tiến H không vi phạm quy định về bảo vệ hành lang an toàn giao thông đường bộ. Khi anh Ngô Tiến H xây bức tường phía công ty vận tải và những người xung quanh cũng không có ý kiến gì, việc xây dựng bức tường trên đất tranh chấp của anh Ngô Tiến H là đúng theo quy định của pháp luật, vì thế không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tháo dỡ bức tường của nguyên đơn công ty vận tải.

[17] Đối với yêu cầu hủy 1 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 022202 ngày 16/4/2004 đã cấp cho gia đình ông Ngô Tiến H đối với diện tích đất có tranh chấp 37,59m² đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38 xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (kí hiệu thửa tạm trên phụ lục là 311.1b, 311.2 vị trí đỉnh thửa là D2,A2,A3,A6,A7,D3) của nguyên đơn công ty vận tải Hội đồng xét xử thấy: Ngày 10/3/1998, ông Ngô Viết H đã nhận chuyển nhượng đất với ông Hoàng Minh T1, việc chuyển nhượng có giấy tờ viết tay có UBND xã xác nhận, sau đó anh Ngô Tiến H có mua thêm đất với bà Ngô Thị T2, việc anh Ngô Tiến H mua đất với bà Ngô Thị T2 không có văn bản giấy tờ gì. Diện tích nhận chuyển nhượng thuộc 1 phần thửa đất số 166, tờ bản đồ số 38 (đất ao). Năm 2003, anh Ngô Tiến H đã kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Ngô Tiến H có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 130m² thuộc thửa đất số 311 (tách từ thửa số 166), tờ bản đồ số 38 của xã M, thành phố L, trong đó có 37,59m² đất đang tranh chấp, Ngày 13/4/2003, cán bộ địa chính xã M đã tiến hành đo đạc, lập sơ đồ, biên bản ranh giới, mốc giới thuộc thửa đất gia đình ông Ngô Tiến H đang sử dụng, trong đó phía Nam tiếp giáp đất của Công ty vận tải, được giám đốc là ông Nguyễn Huy B ký xác nhận và đóng dấu của Công ty vận tải. Sau khi đo đạc hiện trạng, xác minh quá trình sử dụng đất và tình trạng tranh chấp đất, ngày 29/6/2003 Hội đồng xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đã họp và nhất trí với kết quả xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đã họp và nhất trí với kết quả xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Ngày 01/7/2003, Ủy ban nhân dân xã M đã có Thông báo số 07/TB-UB về việc công khai hồ sơ đăng ký đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã M, thời gian công khai là 15 ngày kể

từ ngày 02/7/2003. Ngày 17/7/2003, Ủy ban nhân dân xã M đã lập biên bản kết thúc niêm yết công khai, trong thời gian niêm yết công khai Ủy ban nhân dân xã M không nhận được đơn khiếu nại về việc sử dụng đất của các hộ gia đình. Ngày 21/7/2003, Ủy ban nhân dân xã M đã xác nhận các nội dung về hiện trạng, nguồn gốc, tình trạng tranh chấp và quy hoạch sử dụng đất trên đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của gia đình ông Ngô Tiến H. Về nội dung quy hoạch sử dụng đất Ủy ban nhân dân xã M xác định là đất nằm trong quy hoạch mở rộng đường 1A, tuy nhiên chưa có Quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án nên không thuộc trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn thiện hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã M đã có Tờ trình số 12/TT-UB ngày 07/4/2004 trình hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Phòng địa chính thành phố (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố). Ngày 23/8/2004, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố đã xác nhận hồ sơ đầy đủ và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đó, ngày 16/9/2004, Ủy ban nhân dân thành phố L đã ban hành Quyết định số 920/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân tại xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và đồng thời ký các giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các hộ gia đình, trong đó có diện tích 130m² thuộc thửa đất số 311 tờ bản đồ số 38 của xã M, thành phố L của gia đình ông Ngô Tiến H, trong đó có 37,59m² đất tranh chấp nói trên.

[18] Tại bản khai UBND thành phố khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 022202 ngày 16/4/2004 cho gia đình ông Ngô Viết H đối với thửa đất số 311, thôn K, M, thành phố L là đúng theo quy định của pháp luật. UBND thành phố L không nhất trí đối với yêu cầu hủy 1 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất có tranh chấp 37,59m².

[19] Tại kết luận giám định tư pháp ngày 08/4/2022 đã khẳng định trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 022202 ngày 16/4/2004 cho gia đình anh Ngô Tiến H là đúng theo quy định của pháp luật, đúng đối tượng sử dụng đất, đúng thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Huy B đã được ký xác nhận ranh giới đất, tại thời điểm cấp giấy các bên liên quan đều thừa nhận đất không có tranh chấp. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu hủy 1 phần giấy chứng nhận số 022202 ngày 16/4/2004 đối với phần diện tích đất 37.59 m² có tranh chấp thuộc 1 phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38, bản đồ địa chính xã M, thành phố L (kí hiệu thửa tạm trên phụ lục là 311.1b, 311.2 vị trí đỉnh thửa là D2,A2,A3,A6,A7,D3) đã cấp hộ ông Ngô Viết H của nguyên đơn công ty vận tải. Đối với những diện tích đất khác thuộc 1 phần thửa 311, và phần còn lại của thửa đất 166 do các bên đương sự không có tranh chấp, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[20] Đối với những diện tích đất khác nằm ngoài diện tích đất tranh chấp thuộc 1 phần thửa 311, và phần còn lại của thửa đất 166 do các bên đương sự

không có tranh chấp, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[21] Đối với tiền công phá dỡ bức tường, tiền chi phí đất đã đổ, công san nền trên đất tranh chấp có diện tích 37,59 m² và các diện tích đất khác thuộc thửa 311, thửa 166 do các bên không yêu cầu giải quyết nên hội đồng xét xử không xem xét.

[22] Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tổng cộng hết 11.680.000đ, tính ra chi phí là 275,600 đồng/m²; Công ty ô tô đã rút yêu cầu là (1,45m² + 3,33m²) x 275,600 đồng = 1.317.000 đồng. Do vậy công ty ô tô pH chịu phần chi phí đối với phần diện tích đã rút tương ứng với chi phí là 1.317.000 đồng. Như vậy chi phí thẩm định, đo đạc, định giá còn lại là 10.363.000 đồng. Chi phí giám định ranh giới và chi phí giám định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.400.000 đồng

[23] Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên công ty ô tô phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, đo đạc, định giá, trưng cầu giám định là 10.363.000 đồng + 2.400.000 đồng = 12.763.000 đồng. Tổng số chi phí tố tụng công ty ô tô pH chịu là 14.080.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí công ty đã nộp. Xác nhận công ty ô tô đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[24] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn công ty vận tải không được chấp nhận nên công ty vận tải phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để sung vào ngân sách nhà nước, Công ty vận tải đã nộp 3.346.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2021/0000683 ngày 11/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Sau khi khấu trừ, trả lại công ty vận tải số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 3.046.000 đồng

[25] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Nguyễn Thị Trung V tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty vận tải, đề nghị này của luật sư Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ nên không được chấp nhận

[26] Đề nghị của viện kiểm sát nhân dân thành phố L tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[27] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các 164, Điều 165 và các 430; 444; 450 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 16 Điều 3, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 244; khoản 1 Điều 147; Điều 157; 161, 165; 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty O về việc buộc ông Ngô Tiến H trả lại diện tích đất là 37,59m² thuộc một phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38; địa chỉ: Thôn K, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (kí hiệu thửa tạm trên phụ lục là 311.1b, 311.2 vị trí đỉnh thửa là D2,A2,A3,A6,A7,D3), Anh Ngô Tiến H được quyền quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp là 37,59m² thuộc một phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 38; địa chỉ: Thôn K, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (kí hiệu thửa tạm trên phụ lục là 311.1b, 311.2 vị trí đỉnh thửa là D2,A2,A3,A6,A7,D3)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty O về việc yêu cầu anh Ngô Tiến H phá dỡ bức tường bằng gạch ba banh kéo dài từ hành lang Quốc lộ A đi vào có chiều dài 27m, cao 0,5m. Tổng diện tích xây dựng là 13,5m² anh Ngô Tiến H xây năm 2019 trên đất tranh chấp thuộc 1 phần thửa số 311, tờ bản đồ số 38, thôn K, xã M, thành phố L(bức tường được xây trên diện tích đất tranh chấp có kí hiệu thửa tạm trên phụ lục là 311.1b, 311.2 vị trí đỉnh thửa là D2,A2,A3,A6,A7,D3). Anh Ngô Tiến H được quản lý sử dụng bức tường đã xây trên đất tranh chấp, bằng gạch ba banh kéo dài từ hành lang Quốc lộ A đi vào có chiều dài 27m, cao 0,5m. Tổng diện tích xây dựng là 13,5m² (Bức tường gạch kí hiệu là A8A6 là ranh giới đất giữa công ty vận tải ô tô số 2 Lạng Sơn và gia đình ông Ngô Tiến H).

3. Đình chỉ giải quyết đối với diện tích 3,33m² đất thuộc một phần thửa đất số 166 (kí hiệu thửa tạm trên phụ lục là 166.1, vị trí đỉnh thửa là A3,A4,A5,A6), và diện tích 1,45m² thuộc 1 phần thửa số 311 (kí hiệu thửa tạm trên phụ lục là 311.1b, vị trí đỉnh thửa A1,D2,D3,A8) đều thuộc tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Thôn K, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn do nguyên đơn rút yêu cầu;

{Về vị trí tiếp giáp, kích thước các cạnh, ranh giới thửa đất có phụ lục kèm theo.}

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Công ty O phải chịu tổng cộng là 14.080.000 (mười bốn triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng tiền chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, chi phí trưng cầu giám định. Xác nhận Công ty O đã nộp đủ chi phí tố tụng là 14.080.000 (mười bốn triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng.

5. Về án phí: Nguyên đơn Công ty O phải chịu 300.000 tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để nộp Ngân sách Nhà nước. Công ty O đã nộp

3.346.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2021/0000683 ngày 11/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Sau khi khấu trừ trả lại Công ty O số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 3.046.000 (ba triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn) đồng.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND.TP Lạng Sơn;
- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự và người đại diện hợp pháp của họ;
- Người BVQLHP của ĐS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN**

Nguyễn Kim Thịnh

