

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LẠNG SƠN

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

Bản án số: 21/2024/DS-PT  
Ngày 27-3-2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,  
yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên  
đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về  
tài sản và hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Lương Thị Nguyệt.

**Các Thẩm phán:** Ông Vi Đức Trí;

Bà Nguyễn Thị Minh Thùy.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Liễu Thị Hồng Thắm, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:** Bà Mông Thị Mai Phương, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023, về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 20-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2024/QĐ-PT ngày 05-01-2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13/2024/QĐ-PT ngày 29-01-2024; Thông báo chuyển ngày xét xử số: 08/TB-TDS ngày 28-02-2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 30/2024/QĐ-PT ngày 19-3-2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Sỹ K, địa chỉ: Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Ông Cao Xuân N. Địa chỉ: Thôn V, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- **Bị đơn có yêu cầu phản tố:** Công ty C (gọi tắt là Công ty). Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh V - Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty C; địa chỉ: Lô M, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Bế Quang H và ông Chu Thế V - Luật sư của Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn. Địa chỉ: Số \*, đường C, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

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

1. Bà Hoàng Thị H; vắng mặt.
2. Anh Trần Sỹ G; vắng mặt.
3. Chị Lê Thùy D; vắng mặt.
4. Chị Trần Ái N; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H, anh Trần Sỹ G, chị Lê Thùy D và chị Trần Ái N* là ông Trần Sỹ K, địa chỉ: Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn (Theo Giấy ủy quyền ngày 01/11/2022). Có mặt.

5. Ông Phạm Xuân T; có mặt.
6. Ông Phạm Văn V; có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

7. Ông Lương Văn N; vắng mặt.
8. Anh Lương Văn B; vắng mặt.

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

9. Sở T tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Công T, Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lạng Sơn (Theo Giấy ủy quyền số 2564/GUQ-STNMT ngày 04/11/2022); vắng mặt.

*- Người giám định:*

1. Ông Nông Quốc H, Giám định viên tư pháp theo vụ việc về lĩnh vực chuyên ngành đất đai. Địa chỉ: Sở T tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.
2. Ông Đàm Văn T, Giám định viên tư pháp theo vụ việc về lĩnh vực chuyên ngành đo đạc bản đồ. Địa chỉ: Sở T tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

*- Người kháng cáo:* Công ty C là bị đơn trong vụ án.

*- Cơ quan kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 30-12-2022 xác định: Đất tranh chấp có diện tích 62,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 249,

tờ bản đồ 32 tại Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn đã được Sở T tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận số phát hành CX 894337, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 05225 cấp ngày 08/4/2021 cho hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H. Trên đất tranh chấp có bức tường rào xây bằng móng đá, tường xây bằng gạch ba banh, một số cây trồng, công trình trên đất.

### **Tại cấp sơ thẩm:**

**Nguyên đơn ông Trần Sỹ K trình bày:** Về nguồn gốc, diện tích đất tranh chấp là do ông Trần Sỹ K mua với ông Phạm Xuân T trú tại thôn N, xã V, huyện B, có hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đầy đủ và đúng quy định của pháp luật. Sau khi ông Trần Sỹ K nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Xuân T gia đình ông Trần Sỹ K tiến hành đo đạc lại để chuẩn bị xây nhà thì thấy không đủ diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Trần Sỹ K đã được cấp, phần diện tích bị thiếu là 62,4 m<sup>2</sup> do Công ty C đang sử dụng cụ thể là ông Phạm Văn V, nhân viên của Công ty vật tư đang sử dụng. Vì vậy, ông Trần Sỹ K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty C phải trả lại phần diện tích đất là 62,4 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 249, tờ bản đồ 32 tại Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn và di dời các tài sản trên diện tích đất tranh chấp. Không nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông phải bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 5.000.000 đồng và không nhất trí với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở T tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H tại thửa số 249, tờ bản đồ 32.

**Bị đơn Công ty C có yêu cầu phản tố, người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Thanh V trình bày:** Công ty C (sau đây gọi tắt là công ty) đã được giao đất từ năm 1962, ông được các lãnh đạo khóa trước bàn giao lại từ năm 2003, hiện trạng đất Công ty sử dụng từ trước đến nay. Năm 2015, Công ty đã có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 19/9/2016 được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty với số thửa là 211, tờ bản đồ 32, diện tích là 621m<sup>2</sup>. Công ty đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, đúng ranh giới, đúng mục đích và đúng theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, không có tranh chấp với ai, Công ty vẫn tiến hành nộp thuế đầy đủ cho Nhà nước nên việc nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là của nguyên đơn là không có căn cứ. Về ranh giới giữa đất của ông Trần Sỹ K với Công ty được xác định bằng tường xây gạch ba banh có móng bằng đá do gia đình ông Lương Văn N xây dựng Công ty có đóng góp một phần tiền để cùng xây dựng trước năm 2000; trên diện tích đất có một số cây do ông Phạm Văn V là nhân viên Công ty đã trồng từ lâu. Công ty không phải hòa giải với ông Trần Sỹ K vì Công ty không có đi kiện tụng với ai, không lấn chiếm, tranh chấp đất của ai, vẫn sử dụng đất đúng ranh giới mốc giới, mục đích như đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, Công ty đề nghị Tòa án: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Sỹ K vì không có căn cứ; buộc ông Trần Sỹ K phải bồi thường thiệt hại phần bức tường mà ông Trần Sỹ K đã đập phá với số tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng) hoặc buộc ông Trần Sỹ K phải xây lại bức tường như hiện

trạng ban đầu và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở T  
tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H đối với thửa đất  
249, tờ bản đồ 32 (hủy phần diện tích đất tranh chấp 62,4m<sup>2</sup>).

**- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**Bà Hoàng Thị H, anh Trần Sỹ G, chị Lê Thùy D và chị Trần Ái N trình  
bày:** Quá trình giải quyết vụ án đều không có yêu cầu gì, nhất trí với yêu cầu của  
ông Trần Sỹ K và đã ủy quyền cho ông Trần Sỹ K thay mặt tham gia tố tụng,  
quyết định mọi vấn đề trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

**Ông Phạm Văn V trình bày:** Ông nguyên là nhân viên của Công ty C, ông  
đã công tác từ năm 1985. Do thời điểm đó đến nay ông không có chỗ ở nên ông  
đã làm đơn xin mượn đất ở nhờ Công ty từ năm 1985 đến nay gia đình ông vẫn  
sinh sống trên đất của Công ty. Về nguồn gốc đất tranh chấp từ khi ông ở nhờ  
đất của Công ty thì về ranh giới mốc giới giữa Công ty với ông Lương Văn N là  
chủ đất cũ thì các bên vẫn giữ nguyên ranh giới. Sau khi ông mượn đất của  
Công ty để ở gia đình ông đã trồng các cây ăn quả như mít, xoài, cây mắc mật,  
chuối và một số cây khác trên đất mà ông mượn của Công ty từ những năm  
2004; gia đình ông đã xây 01 chuồng lợn (gà) từ năm 1995; nhà vệ sinh xây từ  
khoảng năm 1992 - 1993. Trước đây đất giữa ông Lương Văn N với Công ty đã  
được phân định ranh giới rõ ràng bằng tường xây móng bằng đá và tường gạch  
ba banh do ông Lương Văn N và Công ty xây vào khoảng năm 2000, trước đó  
giữa các bên không có tranh chấp. Năm 2021, ông Trần Sỹ K mới mua đất với  
ông Phạm Xuân T và cho rằng, một phần diện tích đất mà ông mượn của Công  
ty C là của ông Trần Sỹ K là không có căn cứ. Vì trước đây ông Lương Văn N  
với Công ty không có tranh chấp gì, gia đình ông đã mượn đất của Công ty và sử  
dụng từ trước đến nay giữa các bên không có tranh chấp gì. Đối với các tài sản  
trên đất do gia đình ông tạo lập ra như các cây trồng và chuồng lợn, nhà vệ  
sinh... ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Ông Phạm Xuân T trình bày:** Ông là anh trai ruột của bà Phạm Thị N (vợ  
ông Lương Văn N). Vào khoảng tháng 7 năm 2020 ông có được mua thửa đất số  
249 tờ bản đồ số 32 diện tích 302,6m<sup>2</sup> thuộc thôn N, xã V, huyện B với anh  
Lương Văn B (con trai của ông Lương Văn N và bà Phạm Thị N ) với giá  
200.000.000 đồng, lúc hai bên chuyển nhượng cho nhau chỉ chuyển nhượng trên  
bìa đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) không ra đo thực tế. Sau khi nhận  
chuyển nhượng xong ông bỏ không thửa đất, không trồng cây gì, sau đó ông  
Trần Sỹ K nhờ đổ đất, đổ đá thì ông đồng ý. Do gia đình ông không có nhu cầu  
sử dụng thửa đất nên ông đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Trần Sỹ K vào  
năm 2021, việc chuyển nhượng giữa hai bên cũng chỉ qua bìa đỏ chứ không ra  
đo đạc thực tế. Sau khi chuyển nhượng xong ông Trần Sỹ K phát hiện thửa đất  
bị thiếu diện tích, phần diện tích bị thiếu lại do phía Công ty C đang sử dụng,  
việc sử dụng đất của Công ty là không đúng ranh giới, mốc giới đã được Nhà  
nước giao. Trước đây, ông Lương Văn N và các con đều ở trong Miền Nam, chỉ  
có bà Phạm Thị N ở trông nhà, do sức khỏe yếu, mắt kém nên không biết ranh  
giới thửa đất đến đâu, dẫn đến ông Phạm Văn V là nhân viên Công ty C đã trồng  
một số cây cối lấn chiếm sang và cũng do bà Phạm Thị N không biết rõ ranh

giới đến đâu nên đã cho xây một bức tường rào để trâu, bò khỏi phá cây cối. Hiện nay, ông Trần Sỹ K khởi kiện Công ty C yêu cầu trả lại diện tích đã lấn chiếm là có căn cứ.

**Ông Lương Văn N trình bày:** Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của vợ chồng ông (bà Phạm Thị N đã chết năm 2014), vào ngày 10/10/2000 ông đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số thửa là 49a, tờ bản đồ 02, diện tích 400m<sup>2</sup> mang tên Lương Văn N; sau đó đến 20/9/2011 ông đã được UBND huyện B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất có số thửa là 127, tờ bản đồ 32, diện tích 710m<sup>2</sup> mang tên hộ ông Lương Văn N và bà Phạm Thị N. Đến năm 2014, vợ ông mất, ông và các con trong nhà đã thống nhất để lại thừa kế cho con trai tên là Lương Văn B. Sau này con trai ông Lương Văn B đã bán một phần thửa đất cho ông Phạm Xuân T, ở Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn, sau đó ông Phạm Xuân T lại bán lại cho ông Trần Sỹ K. Bản thân ông đã đi làm ăn, buôn bán ở trong miền Nam từ những năm 1990, không thường xuyên ở nhà, do vậy khoảng những năm 2000 ông đã nhờ em cậu tên là Phạm Xuân C ở Thôn N, xã V, huyện B thuê người xây tường rào giữa đất ông với đất Công ty C. Sau này gia đình ông đã chuyển hẳn vào thôn \*, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước để ở.

Việc tranh chấp đất giữa ông Trần Sỹ K với Công ty C ông không có yêu cầu gì, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bản thân ông hiện nay tuổi đã cao, sức yếu nên không thể đến Tòa án tham gia tố tụng được. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

**Anh Lương Văn B trình bày:** Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của bố mẹ anh, trước đây vào ngày 10/10/2000 bố anh ông Lương Văn N đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số thửa là 49a, tờ bản đồ 02, diện tích 400m<sup>2</sup> mang tên Lương Văn N; sau đó đến 20/9/2011 đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất có số thửa là 127, tờ bản đồ 32, diện tích 710m<sup>2</sup> mang tên hộ ông Lương Văn N và bà Phạm Thị N. Đến năm 2014, mẹ anh là bà Phạm Thị N mất, bố anh và các anh em trong gia đình đã nhất trí để lại thừa kế cho anh. Đến năm 2020 anh đã tách thửa 127, tờ bản đồ 32, diện tích 710m<sup>2</sup> ra thành 02 thửa là thửa 249, diện tích 302,6m<sup>2</sup> và thửa 250, diện tích 407,4m<sup>2</sup> đều thuộc tờ bản đồ 32. Đến ngày 22/7/2020 anh đã bán (chuyển nhượng) thửa đất số 249, tờ bản đồ 32, diện tích 302,6m<sup>2</sup> cho ông Phạm Xuân T, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn (thửa giáp ranh với Công ty C). Sau đó anh có nghe nói là đến năm 2021 thì ông Phạm Xuân T đã bán (chuyển nhượng) thửa đất số 249, tờ bản đồ 32, diện tích 302,6m<sup>2</sup> cho ông Trần Sỹ K, trú tại: Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

Bố anh đã vào miền Miền Nam làm ăn buôn bán từ lâu, chỉ thỉnh thoảng đi lại, còn nhà ở xã V, huyện B chỉ có mẹ anh là bà Phạm Thị N ở (đã chết năm 2014 tại thôn \*, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước). Năm 2004 thì gia đình anh chính thức chuyển hẳn vào thôn \*, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước sinh sống. Do gia đình anh không thường xuyên ở nên vào những năm 2000 bố anh đã nhờ

cậu tên là Phạm Xuân C; trú tại: Thôn N, xã V, huyện B thuê người giúp để xây tường rào giáp ranh giữa đất của gia đình anh với Công ty C.

Việc tranh chấp đất giữa ông Trần Sỹ K với Công ty C anh không có yêu cầu gì, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do hiện nay ở xa, điều kiện đi lại khó khăn nên anh không thể đến Tòa án tham gia tố tụng được. Vì vậy, anh đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

**Ý kiến của Sở T tỉnh Lạng Sơn:** Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, năm 2000 Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành O 992102, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 06390, ký ngày 10/10/2000 cấp cho ông Lương Văn N tại thửa đất số 49a, tờ bản đồ 02 (bản đồ giải thửa), diện tích 400m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở; địa chỉ thửa đất tại xã Xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Năm 2009, ông Lương Văn N được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án đo đạc lập bản đồ địa chính 42 xã, theo đó ông Lương Văn N được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) số phát hành BI009043, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 02043 ngày 20/9/2011 cấp cho hộ ông Lương Văn N và bà Phạm Thị N tại thửa số 127, tờ bản đồ địa chính số 32, diện tích 710m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Bà Phạm Thị N chết, hộ gia đình ông Lương Văn N phân chia di sản thừa kế cho con trai là ông Lương Văn B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bắc Sơn xác nhận nội dung biến động để thừa kế cho ông Lương Văn B tại trang 3 Giấy chứng nhận ngày 16/7/2019.

Năm 2020, ông Lương Văn B tách thửa đất số 127, tờ bản đồ 32, diện tích 710m<sup>2</sup> thành 02 thửa: Thửa đất số 249, diện tích 302,6m<sup>2</sup> và thửa 250, diện tích 407,4m<sup>2</sup> và đồng thời chuyển nhượng thửa đất số 249 cho ông Phạm Xuân T, ông Phạm Xuân T được Sở T tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận số phát hành CX 891140, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 05118 cấp ngày 28/8/2020.

Năm 2021, ông Phạm Xuân T chuyển nhượng cho hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H, ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H được Sở T tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận số phát hành CX 894337, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 05225 cấp ngày 08/4/2021. Sở T tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng sử dụng đất.

**Người làm chứng ông Phạm Xuân C trình bày:** Ông là em trai của bà Phạm Thị N, năm 2013 ông được bà Phạm Thị N (vợ ông Lương Văn N) nhờ thuê thợ và trông nom thợ xây tường rào (tường giáp ranh giữa thửa đất của Công ty C và thửa đất của ông Lương Văn N) vì lúc đó bà Phạm Thị N sức khỏe yếu, mắt kém còn chồng con thì ở trong Miền Nam. Thời điểm đó giữa bà Phạm Thị N và ông Phạm Văn V (nhân viên Công ty C) đã có xích mích với nhau về chuyện ranh giới thửa đất. Thời điểm xây tường rào bà Phạm Thị N cũng không biết rõ ranh giới thửa đất đến đâu nên đã cho xây tường rào với mục đích để

trâu, bò khỏi phá cây cối của gia đình, bà Phạm Thị N là người bỏ ra toàn bộ tiền công và vật liệu xây dựng, không có việc Công ty C đưa một phần tiền hỗ trợ xây tường rào, vì ông là người trực tiếp trông coi công trình trong suốt quá trình xây tường rào nên ông biết rõ.

Do gia đình ông Lương Văn N và bà Phạm Thị N trước đây không xác định được ranh giới thửa đất của mình đến đâu, sau khi đã chuyển nhượng cho người khác, hiện nay xác định một phần diện tích đất của ông Lương Văn N, bà Phạm Thị N nay là của ông Trần Sỹ K đã bị Công ty C sử dụng không đúng ranh giới, mốc giới đã được Nhà nước giao quyền sử dụng đất, do vậy phải trả lại diện tích đã lấn chiếm, việc ông Trần Sỹ K khởi kiện là có căn cứ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 20-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn, đã quyết định:

**1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn**

1.1. Về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất và nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất:

Hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 62,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 249, tờ bản đồ địa chính số 32 xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 894337, sổ vào sổ cấp GCN: CS-05225, do Sở T tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 08/4/2021 cho hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H. Diện tích đất 62,4m<sup>2</sup> được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm: A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,A thể hiện tại Trích đo địa chính ngày 30/12/2022 kèm theo Bản án.

Buộc bị đơn Công ty C phải trả lại cho hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H diện tích đất ở là 62,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 249, tờ bản đồ 32 tại Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Diện tích đất 62,4m<sup>2</sup> được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm: A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,A thể hiện tại Trích đo địa chính ngày 30/12/2022 kèm theo Bản án.

1.2. Hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H được quyền sở hữu tài sản trên diện tích đất 62,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 249, tờ bản đồ 32, gồm có:

+ 03 cây mác mật, đường kính gốc từ 02cm – 05cm.

+ 05 cây mít, trong đó có 02 cây có đường kính từ 25cm - 30cm; 01 cây đường kính 02cm; 01 cây đường kính từ 10cm-15cm; 01 cây đường kính từ 08cm -10cm.

+ 01 bụi chuối gồm 09 cây trồng trên 01 năm, chưa ra hoa.

+ 01 cây si (đã chặt ngọn), đường kính gốc từ 10cm-15cm

+ 01 cây xoài, đường kính từ 02cm-05cm

+ 01 nhà vệ sinh, xây bằng gạch chỉ, lợp bằng prôximăng, diện tích 2,3m<sup>2</sup>. Diện tích công trình này được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh

thửa): 8-9-10-11-8 thể hiện tại Trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 30-12-2022 kèm theo Bản án.

+ 01 chuồng gà có tổng diện tích là 8,2m<sup>2</sup>, trong đó nằm trong diện tích tranh chấp là 7,7m<sup>2</sup>, xây bằng gạch chỉ, mái lợp proximãng. Diện tích công trình này được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): K-L-2-3-4-5-K thể hiện tại Trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 30-12-2022 kèm theo Bản án.

+ Tường rào xây bằng gạch ba banh được xây trên móng đá, cao 60cm, dài 24,79m (móng bằng đá cao 40cm, dài 24,79m); còn lại móng đá dài 10,33m, cao 70cm. Được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa):G-F-E-D-C-B thể hiện tại Trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 30-12-2022 kèm theo Bản án.

+ 01 hồ phân diện tích 2,7m<sup>2</sup>, xây bằng gạch chỉ. Được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): 4-5-6-7-4 thể hiện tại Trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 30-12-2022 kèm theo Bản án

**2.** Ông Trần Sỹ K phải thanh toán cho ông Phạm Văn V toàn bộ giá trị tài sản với số tiền là 5.395.000 đồng (Năm triệu ba trăm chín mươi năm nghìn đồng).

**3.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty C về việc yêu cầu nguyên đơn ông Trần Sỹ K bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và lãi suất chậm trả, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, bị đơn Công ty C kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Ngày 04-10-2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Sơn ban hành kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS; đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số04/2023/DS-ST ngày 20-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn vì: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nguồn gốc hình thành thửa đất tranh chấp, việc tách thửa và quá trình sử dụng đất đã giải quyết vụ án là vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ theo Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự trình bày về thời gian tạo lập tài sản trên đất (tường gạch móng đá) có mâu thuẫn, nhưng bản án sơ thẩm cho rằng tường xây năm 2013 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp không đúng đối tượng, có căn cứ hủy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh, việc Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn xét xử vụ án là vi phạm về thẩm quyền; xác định sai tư cách tố tụng của ông Phạm Văn V.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bị đơn Công ty C giữ nguyên yêu cầu nội dung kháng cáo;



Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu nội dung kháng cáo; cấp sơ thẩm có vi phạm về đánh giá chứng cứ, nhận định không đúng về nguồn gốc 62,4 m<sup>2</sup> đất tranh chấp, cần hủy bản án sơ thẩm vì việc giải quyết hồ sơ đất đai trước đó liên quan đến hai thửa đất 249, 211, tờ bản đồ số 32 không đúng hiện trạng sử dụng theo ranh giới thửa đất là móng đá, tường xây ba banh, dẫn đến việc giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ ông Trần Sỹ K bị sai sót theo hệ thống. Cấp sơ thẩm không xem xét nguồn gốc hình thành thửa đất tranh chấp, việc tách thửa và quá trình sử dụng đất đã giải quyết vụ án là vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ. Ranh giới, mốc giới thửa đất 211, Công ty được các cơ quan chức năng của tỉnh, của huyện do Sở T tỉnh chủ trì thẩm định xác định rõ ràng trên cơ sở hiện trạng, có biên bản bàn giao đất trên thực địa cho Công ty chúng tôi, sau khi xem xét hiện trạng Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 211. Các đương sự trình bày về thời gian xây tường còn mâu thuẫn, nhưng bản án sơ thẩm cho rằng tường xây năm 2013 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Sỹ K là có phần phiến diện. Tài sản trên đất là của công ty, ông Phạm Văn V chỉ ở nhờ, không có yêu cầu thanh toán giá trị các tài sản là cây, công trình trên đất, cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bồi thường ông Phạm Văn V số tiền 5.395.000 đồng là không có căn cứ. Chấp nhận ý kiến của giám định viên ông Nông Quốc H về việc cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Trần Sỹ K là sai đối tượng, do đó có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn ông Trần Sỹ K và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của bị đơn; đề nghị Tòa án giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; tuy có đương sự vắng mặt nhưng đã có lời khai tại cấp sơ thẩm và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền nên việc xét xử vụ án vắng mặt một số người tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Sơn trong thời hạn, đúng theo quy định tại Điều 273, 280, 286 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích 62,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 249, tờ bản đồ số 32 thuộc thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ Trần Sỹ K.

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án, xác định nguồn gốc đất tranh chấp là thửa đất số 49a diện tích 400m<sup>2</sup>, theo bản đồ giải thửa năm 1997, năm 2000 ông Lương Văn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2009 đo đạc bản đồ địa chính, năm 2010 hộ ông Lương Văn N có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 49a thành thửa đất số 127 diện tích 710,0m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ địa chính số 32 xã V. Năm 2011 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 127 cho hộ ông Lương Văn N, bà Phạm Thị N, mục đích sử dụng là đất ở nông thôn. Năm 2014 bà Phạm Thị N chết, gia đình ông Lương Văn N lập Biên bản phân chia di sản thừa kế của bà Phạm Thị N đối với thửa đất 127 để lại cho con trai là ông Lương Văn B. Sau đó ông Lương Văn B làm thủ tục tách thửa đất 127 thành thửa 249 diện tích 302,6m<sup>2</sup> và thửa 250 diện tích 407,4m<sup>2</sup>; thửa 249 ông Lương Văn B chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân T, sau đó ông Phạm Xuân T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Sỹ K.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm tiến hành thu thập chứng cứ, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định đất tranh chấp thuộc một phần thửa 249, trên đất có bức tường rào xây bằng gạch ba banh được xây trên móng đá thể hiện ranh giới; nhà vệ sinh, chuồng gà, hố phân và các cây ăn quả của ông Phạm Văn V.

Theo Kết luận giám định bản đồ: Đất tranh chấp diện tích 62,4m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo ngày 30/12/2022 có vị trí thuộc thửa số 249, tờ bản đồ địa chính số 32 xã V, huyện B năm 2009.

Theo kết luận giám định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Sỹ K là đúng về trình tự thủ tục, tuy nhiên về đối tượng sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đúng với ranh giới, diện tích thực tế sử dụng đất...Nguyên nhân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng (phần diện tích 62,4m<sup>2</sup>): *“Do việc giải quyết hồ sơ đất đai trước đó liên quan đến 02 thửa (thửa 127 và thửa 211, tờ bản đồ số 32) không đúng hiện trạng sử dụng theo ranh giới thửa đất là móng đá, tường xây ba banh; dẫn đến việc giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị sai sót theo hệ thống”*. Như vậy, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 249, bản đồ địa chính năm 2009 là đất ở nông thôn, không phải đất dịch vụ, thương mại và không thuộc thửa 211 mà Công ty ký hợp đồng thuê đất. Tại phiên tòa bị đơn trình bày sử dụng diện tích đất đang tranh chấp từ năm 1962, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử làm rõ diện tích đất tranh chấp là đất ở nông thôn, diện tích đất này không thuộc thửa đất số 211 mà Công ty thuê đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty cho rằng năm 2000 có thỏa thuận với ông Lương Văn N về

việc xây dựng tường rào trên thửa đất ông Lương Văn N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng theo quy định của pháp luật thỏa thuận đó cũng không xác lập quyền sử dụng đất cho Công ty.

Từ những nội dung phân tích nêu trên thấy việc kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn.

*Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn:* Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án, như phân tích trên đối với kháng cáo của bị đơn, tại phiên tòa làm rõ mục đích sử dụng của đất tranh chấp, trên cơ sở đó Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn có một số thiếu sót, như việc xác định tư cách đương sự không đúng, bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng bản án sơ thẩm không xác định đầy đủ tư cách đương sự và không tuyên buộc bị đơn chấm dứt hành vi tranh chấp đất là thiếu sót, nhưng cấp phúc thẩm có thể khắc phục được, do đó đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Sơn, sửa bản án sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm, người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp cho bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Về tư cách của người tham gia tố tụng, Tòa án đã có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B tham gia tố tụng, ngày 29/02/2024 Ủy ban nhân dân huyện B có công văn số 320/UBND-PTNMT phúc đáp không tham gia tố tụng; về tư cách tham gia tố tụng của ông Phạm Văn V trong vụ án, là người không khởi kiện, không bị kiện nhưng việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Phạm Văn V, do đó Tòa án đưa tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do vậy, căn cứ vào khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phạm Văn V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ, một số người có quyền và nghĩa vụ liên quan được triệu tập nhưng vắng mặt. Tuy nhiên họ đều đã có lời khai tại cấp sơ thẩm; đã có đơn, ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; việc vắng mặt của một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc xét xử. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vụ án theo quy định chung.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy:

[3] Căn cứ kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30-12-2023 xác định: Đất tranh chấp có diện tích 62,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 249, tờ bản đồ 32 tại Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn đã được Sở T tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H.

[4] Kết luận giám định bản đồ ngày 24-8-2023 do giám định viên ông Đàm Văn T thực hiện: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã làm rõ diện tích đất tranh chấp là đất ở nông thôn, diện tích đất thuộc một phần thửa 249; đất tranh chấp không thuộc thửa đất 211 mà Công ty C thuê và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Kết luận giám định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do giám định viên ông Nông Quốc H thực hiện: Tại phiên tòa, đã xác định rõ tường rào xây dựng trên thửa đất 49a năm 2000 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn N; năm 2011, thửa đất 49<sup>a</sup>, tờ bản đồ 02, được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lương Văn N và bà Phạm Thị N số thửa là 127, tờ bản đồ địa chính số 32. Năm 2019, anh Lương Văn B được nhận quyền thừa kế; năm 2020 thửa đất 127 đã được tách thành thửa 249 và thửa 250; thửa đất 249 anh Lương Văn B đã chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân T. Năm 2021, ông Phạm Xuân T đã chuyển nhượng thửa đất 249 cho hộ ông Trần Sỹ K. Bị đơn cho rằng Công ty và ông Lương Văn N có thỏa thuận xây tường rào trên đất để xác định ranh giới, nhưng đó không phải là cơ sở để xác lập quyền sử dụng đất cho Công ty.

[5] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp 62,4m<sup>2</sup> do hộ ông nhận chuyển nhượng với ông Phạm Xuân T thửa đất 249, tờ bản đồ số 32, diện tích 302,6m<sup>2</sup> vào ngày 16-3-2021, đã được Sở T tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/4/2021, hiện Công ty C đang sử dụng. Bị đơn Công ty C cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là do Công ty đã được giao từ năm 1962, được các lãnh đạo khóa trước bàn giao lại từ năm 2003, hiện trạng đất Công ty sử dụng từ trước đến nay, Công ty không lấn chiếm đất của hộ ông Trần Sỹ K. Năm 2015, Công ty đã có đơn đề nghị thuê đất; đến ngày 19-9-2016 được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty thuê là thửa đất số 211, tờ bản đồ 32, diện tích là 621m<sup>2</sup>. Công ty đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, đúng ranh giới, đúng mục đích và đúng theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, xét thấy:

[7] Về quyền sử dụng đất:

[7.1] Theo hồ sơ địa chính đối với thửa đất 249: Năm 2000 ông Lương Văn N tách thửa 49 thành 02 thửa là 49<sup>a</sup> và 49<sup>b</sup> để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (theo bản đồ đo vẽ đất vườn, đất ở số 02 phố Ngã Hai đo vẽ năm 1999 được Ủy ban nhân dân xã Vũ Lễ và Phòng Địa chính huyện Bắc Sơn ký xác nhận. Đến năm 2011, thửa đất 49<sup>a</sup>, tờ bản đồ 02, diện tích 400m<sup>2</sup> đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lương Văn N và bà Phạm Thị N có số thửa là 127, tờ bản đồ địa chính số 32, diện tích 710m<sup>2</sup>.

(Theo văn bản số 71/CNVPĐKĐĐ-CV ngày 08/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bắc Sơn thì nguyên nhân có sự tăng về diện tích một phần là do sai số đo đạc lại bản đồ địa chính, một phần do thửa đất số 49<sup>a</sup> được tách từ thửa 49 để kê khai cấp lần đầu, ranh giới thửa đất 49<sup>a</sup> và thửa 49<sup>b</sup> không được chia tách rõ ràng và chỉ ước lượng diện tích đất ở để kê khai cấp Giấy chứng nhận là thửa 49<sup>a</sup>, diện tích 400m<sup>2</sup>, còn lại là thửa 49<sup>b</sup>, diện tích 764,0m<sup>2</sup> cấp đất nông nghiệp). Năm 2019, gia đình ông Lương Văn N đã để lại quyền thừa kế cho con trai là anh Lương Văn B. Năm 2020 thửa đất 127 đã được tách thành thửa 249 và thửa 250; thửa đất 249 anh Lương Văn B đã chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân T, thửa 250 anh Lương Văn B đã chuyển nhượng cho bà Long Thị Vy. Đến năm 2021, ông Phạm Xuân T đã chuyển nhượng thửa đất 249 cho hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H và đã được Sở T tình Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7.2] Theo hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 211, diện tích 621m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 32 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C vào ngày 19/9/2016. Theo bản đồ đo vẽ đất ở, đất vườn số \* Phố N, đo vẽ năm 1999 thì thửa đất số 211 có số thửa là 48 và thửa 52 đứng tên chủ sử dụng là Cửa hàng thương mại tổng hợp chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

[7.3] Theo bản đồ địa chính số 32 năm 2009 thì thửa đất số 211, diện tích 621m<sup>2</sup> trước đây là gồm hai thửa là thửa 94, diện tích 257m<sup>2</sup> và thửa 95, diện tích 364m<sup>2</sup> (người đứng tên người quản lý, sử dụng thửa đất số 94 là hộ ông Phạm Văn V và người đứng tên người quản lý, sử dụng thửa đất số 95 là Công ty V, tại thời điểm năm 2011 các thửa đất số 94, 95 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[8] Theo Văn bản số 1519/UBND-NC ngày 17/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Năm 2015 Công ty C nộp hồ sơ xin thuê đất tại Sở T tình Lạng Sơn đối với thửa đất 211, tờ bản đồ 32, diện tích 621m<sup>2</sup>. Hồ sơ gồm: Đơn xin thuê đất đề ngày 08/9/2015; Trích lục bản đồ địa chính số 233/TLBĐ, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng đăng ký đất đai) tỉnh Lạng Sơn lập ngày 10/8/2015; Quyết định số 2275/QĐ/UB-KT ngày 11/12/2003 của UBND tỉnh Lạng Sơn về phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty C; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4900225356; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 21/6/2012 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp. Trên cơ sở hồ sơ xin thuê đất, do chính Công ty đề xuất: Tại biên bản kiểm tra hồ sơ đất đai ngày 02/6/2015, gồm các cơ quan: Sở T tình Lạng Sơn phối hợp cùng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) huyện B, Ủy ban nhân dân xã V, Công ty và Chi nhánh huyện B tiến hành xác minh, thẩm định khu đất tại thực địa, hiện trạng thửa đất số 211, tờ bản đồ 32, diện tích 621m<sup>2</sup> đang sử dụng để làm cửa hàng bán vật tư nông nghiệp, khu đất sử dụng ổn định. Tại nội dung biên bản kiểm tra hiện trạng, hồ sơ đất đai ngày 02/6/2015 đã xác định đúng vị trí thửa đất, đúng ranh giới, hiện trạng thửa đất số 211, tờ bản đồ 32, diện tích 621m<sup>2</sup>,

các thành viên có mặt tại buổi kiểm tra hiện trạng đều nhất trí và ký tên xác nhận.

[9] Như vậy, Công ty C được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn giao đất theo Quyết định số 1852/QĐ-UBND ngày 13/10/2015, kèm trích lục bản đồ địa chính; tại nội dung Điều 1 Quyết định cho Công ty C thuê 621 m<sup>2</sup> đất để sử dụng vào mục đích xây dựng Cửa hàng bán vật tư nông nghiệp tại thôn N, xã V, huyện B. Vị trí, ranh giới cho thuê được xác định theo bản Trích lục bản đồ địa chính số 233/TLBĐ, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở T lập ngày 10/8/2015.

[10] Đối chiếu với kết quả xem xét thẩm định và mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty Đ đo vẽ ngày 30/12/2022; với hồ sơ kỹ thuật, bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) thửa 127 (nay là thửa 249, 250); thửa 94, 95 (nay là thửa 211) từ bản đồ số 32; bản Trích lục bản đồ địa chính số 233/TLBĐ, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở T lập ngày 10/8/2015, ranh giới liền kề tiếp giáp giữa hai thửa đất 249 và 211 xác định không có thay đổi (về chiều dài của các đoạn cạnh gấp khúc điểm H-I-J-K-L-A mảnh trích đo là 5,02m + 9,56m + 3,05m + 2,31m + 3,75m = 23,69m). Thửa đất số 211, từ bản đồ 32 Công ty được giao tại mục 1 Điều 1 Quyết định số 1852/QĐ-UBND ngày 13/10/2015, kèm trích lục bản đồ địa chính (5,02m+9,56m+9,11m=23,69m) đều trùng khớp, đồng nhất và phù hợp với hồ sơ xin thuê quyền sử dụng đất thửa 211.

[11] Như vậy, tại thời điểm ngày 08/9/2015 Công ty C xin thuê đất sử dụng, hiện trạng đất đã có móng đá, bức tường. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn khai xây dựng năm 2000, nguyên đơn khai là do gia đình ông Lương Văn N (chủ đất cũ) đã xây dựng từ năm 2013, mặc dù có mâu thuẫn về thời điểm xây dựng, nhưng xác định thời gian xây đều trước khi Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cho Công ty C thuê. Công ty C cho rằng được Nhà nước giao đất cho sử dụng từ năm 1962 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh móng đá, tường xây ba banh là đã tồn tại từ năm 2000 và Công ty sử dụng từ năm 1962 cho đến nay.

[12] Theo công văn số 300/UBND-BTCD ngày 12-3-2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn có ý kiến: Diện tích 62,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 249, từ bản đồ 32 tại Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Hiện nay diện tích nêu trên đang có tranh chấp giữa ông Trần Sỹ K và Công ty C không thuộc phần diện tích đất mà Công ty C đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cho thuê và giao đất tại thực địa, ranh giới đến đâu Công ty chỉ được quyền sử dụng đến đó. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[13] Về cây trồng và vật kiến trúc trên đất tranh chấp: Ông Phạm Văn V khai thời điểm trồng cây trên đất vào năm 2004, lúc đó gia đình chủ đất cũ không ở địa phương, đã chính thức chuyển hẳn vào thôn \*, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước sống. Ông Phạm Văn V không có quyền sử dụng đất, việc ông tự ý

trồng cây và xây dựng công trình trên đất của người khác là đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của chủ sử dụng đất. Nguyên đơn có yêu cầu di dời tài sản trên đất tranh chấp: Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 164, 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật Đất đai 2013. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn có ý kiến, nếu được sử dụng diện tích đất tranh chấp thì ông yêu cầu được sử dụng các tài sản trên diện tích đất và sẽ tự tháo dỡ công trình trên đất, đồng thời nguyên đơn sẽ tự nguyện thanh toán giá trị các tài sản (cây và công trình xây dựng) cho ông Phạm Văn V theo giá do Hội đồng định giá đã định giá với tổng giá trị là 5.395.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông Phạm Văn V vắng mặt nên cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải thanh toán cho ông Phạm Văn V số tiền 5.395.000 đồng là có căn cứ, mặc dù ông Phạm Văn V không yêu cầu. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Văn V nhất trí nhận tiền theo quyết định của bản án sơ thẩm và nội dung này ông không có kháng cáo.

[11] Bị đơn có yêu cầu phản tố: Yêu cầu ông Trần Sỹ K phải bồi thường thiệt hại là một đoạn tường rào do ông Trần Sỹ K đã phá với số tiền là 5.000.000 đồng. Bị đơn Công ty C không chứng minh được bức tường rào đó là do Công ty đã cùng gia đình ông Lương Văn N xây dựng, do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[12] Về yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn: Đất tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình ông Lương Văn N, năm 2020 anh Lương Văn B (là con trai ông Lương Văn N) đã chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân T, năm 2021 ông Phạm Xuân T đã chuyển nhượng lại cho hộ ông Trần Sỹ K. Sau đó được Sở T tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Sỹ K đối với thửa đất số 249, tờ bản đồ 32, diện tích 302,6m<sup>2</sup> vào ngày 08/4/2021 là đúng quy định về trình tự, thủ tục theo Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; thẩm quyền ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 3, Điều 105 Luật đất đai và đối tượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận đối với hộ ông Trần Sỹ K là ngay tình, đến nay không có ai tranh chấp, không bị thu hồi. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 127 (năm 2020 tách thành thửa 249 và 250) và thửa 211, tờ bản đồ 32 đều sử dụng bản đồ địa chính đo đạc năm 2009 làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất, Công ty C sử dụng không đúng ranh giới, mốc giới mà Công ty được thuê theo Quyết định số 1852/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 211, tờ bản đồ 32, diện tích 621m<sup>2</sup>. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn Công ty C là có căn cứ.

[13] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Công ty C không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ gì mới. Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận các nội dung kháng cáo của Công ty C.

[14] Ngày 23/3/2024 Công ty C có đơn đề nghị thẩm định xác định lại vị trí, ranh giới; tại phiên tòa đã làm rõ việc xem xét thẩm định đúng trình tự, có

mặt đầy đủ thành phần và có mặt Công ty C, việc xem xét thẩm định không có vi phạm, do đó không có cơ sở để xem xét, thẩm định lại.

[15] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, tại phiên tòa thay đổi nội dung kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm, đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[16] Tuy nhiên bản án sơ thẩm có thiếu sót, vi phạm sau: Tại mục 1 phần Quyết định tuyên nguyên đơn hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H được quyền sở hữu tài sản trên diện tích đất 62,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 249, tờ bản đồ 32, nhưng không tuyên buộc bị đơn Công ty C phải chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất trên. Việc tuyên như vậy là có mâu thuẫn, gây khó khăn cho công tác thi hành án, do đó cần sửa Bản án sơ thẩm.

[17] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; đề nghị nào có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử thì được chấp nhận, đề nghị nào không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử thì không được chấp nhận.

[18] Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm 04/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[19] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn Công ty C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Công ty C được hoàn trả lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002977 ngày 004/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 100, Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai.

Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty C;



Chấp nhận thay đổi nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 20-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

1. Về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất và nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất:

Hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 62,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 249, tờ bản đồ địa chính số 32 xã Xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 894337, số vào sổ cấp GCN: CS-05225, do Sở T tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 08/4/2021 cho hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H. Diện tích đất 62,4m<sup>2</sup> được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm: A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,A thể hiện tại Trích đo địa chính ngày 30/12/2022 kèm theo Bản án.

Buộc bị đơn Công ty C phải trả lại cho hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H diện tích đất ở là 62,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 249, tờ bản đồ 32 tại Thôn N, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Diện tích đất 62,4m<sup>2</sup> được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm: A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,A thể hiện tại mảnh Trích đo địa chính ngày 30/12/2022.

2. Hộ ông Trần Sỹ K và bà Hoàng Thị H được quyền sở hữu tài sản trên diện tích đất 62,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 249, tờ bản đồ 32, gồm có: 03 cây mác mật; 05 cây mít; 01 bụi chuối; 01 cây si (đã chặt ngọn); 01 cây xoài; 01 nhà vệ sinh được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): 8-9-10-11-8; 01 chuồng gà được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): K-L-2-3-4-5-K. Tường rào xây bằng gạch ba banh được xây trên móng đá, cao 60cm, dài 24,79m (móng bằng đá cao 40cm, dài 24,79m); còn lại móng đá dài 10,33m, cao 70cm, được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa):G-F-E-D-C-B; 01 hồ phân diện tích 2,7m<sup>2</sup>, xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): 4-5-6-7-4 (có mảnh Trích đo địa chính ngày 30-12-2022 kèm theo Bản án).

3. Buộc bị đơn Công ty C phải chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất trên.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn Công ty C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Công ty C được hoàn trả lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002977 ngày 004/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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:***

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND h. Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND h. Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS h. B, tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự; người TGTT khác;
- HCTP, KTNV&THA.
- Lưu: HS; Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Lương Thị Nguyệt**

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;

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

- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND h. Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND h. Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS h. Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự; người TGTT khác;
- HCTP, KTNV&THA.
- Lưu: HS; Tòa Dân sự.

**Lương Thị Nguyệt**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN  
TÒA**

**Vi Đức Trí**

**Nguyễn Thị Minh Thùy**

**Lương Thị Nguyệt**

