TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 199/2022/DS-PT
Ngày 23 - 9 - 2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh, bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 124/2022/QĐ-PT ngày 05/7/2022, các Quyết định hoãn phiên tòa số: 134/QĐ-PT ngày 04/8/2022 và số 171/QĐ-PT ngày 25/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Thanh T, sinh năm 1973 và ông Võ Trương Hoàng K, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn 12, xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Bà Hồ Thị Thanh T (theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2020 – Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ. Địa chỉ: Số 05 đường 11, khu phố 9, A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Văn Tấn P, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Trần M, chức vụ: Phó Tổng giám đốc (theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2022 – Có mặt).

- Ông Thái Thanh S, chức vụ: Kế toán trưởng Chi nhánh 4 Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ tại Tây Nguyên. Địa chỉ: Thôn 12, xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1948. Địa chỉ: Thôn 12, xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin vắng mặt)

3.2. Ông Văn Tấn P, sinh năm 1957. Địa chỉ: Thôn H, xã Đ, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Có đơn xin vắng mặt)

3.3. Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1945 (Có đơn xin vắng mặt) và bà Từ Thị H1, sinh năm 1950 (Vắng mặt). Địa chỉ: Số nhà 26, thôn 12, xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

3.4. Bà Châu M, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn 7, xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh T trình bày:

Vào khoảng năm 2003, vợ chồng bà Hồ Thị Thanh T, ông Võ Trương Hoàng K được bố mẹ là bà Phạm Thị L và ông H Chí Th tặng cho thông qua hình thức chuyển nhượng thửa đất số 7C, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại thôn 12, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được tách từ thửa đất lớn của bố mẹ sử dụng ổn định. Cùng năm 2003, vợ chồng bà T xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất. Quá trình sử dụng đất, gia đình bà có tranh chấp ranh giới với hộ liền kề là ông H, bà H1 do ông H, bà H1 lấn chiếm; sau đó ông H có nói khi nào gia đình bà T có nhu cầu sử dụng thì ông H sẽ trả lại.

Đến ngày 03/5/2012, vợ chồng bà T được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 662357 đối với thửa đất trên. Cuối năm 2019, Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ tại Tây nguyên – Chi nhánh 4 – Cửa hàng xăng dầu số X xây dựng cây xăng trên phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ bà Châu M, giáp ranh với phần đất của gia đình bà T.

Sau khi kiểm tra, vợ chồng bà T phát hiện Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ tại Tây nguyên – Chi nhánh 4 – Cửa hàng xăng dầu số X khi xây dựng cây xăng đã không kiểm tra kỹ nên có lấn chiếm sang phần diện tích đất của vợ chồng bà T, hai bên không thương lượng, thỏa thuận được. Vì vậy, bà T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ tại Tây Nguyên, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 2m ngang x 28m dài = 56m^2 (đo vẽ thực tế là 57,1m^2), tọa lạc tại thôn 12, xã H, thành phố B. Quá trình giải quyết sơ thẩm, bà nhầm lẫn nên đã xác định mốc giới tranh chấp không đúng, nay tại cấp phúc thẩm bà xác định diện tích đất tranh chấp là 1,5m ngang x 28m dài = 42m^2.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Thái Thanh S trình bày:

Năm 2018, Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ tại Tây Nguyên có nhận chuyển nhượng đất của bà Châu M thửa đất số 8B1, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.000m^2. Đến ngày 07/12/2018, Công ty đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 179505. Khoảng tháng

3/2019, Công ty tiến hành xây dựng cây xăng số X và đã đưa vào hoạt động từ tháng 5/2019. Việc trước đây bà Châu M nhận chuyển nhượng phần diện tích đất trên của ai thì Công ty không biết, khi Công ty nhận chuyển nhượng thì hiện trạng trên đất tại vị trí giáp ranh với đất bà T đã có phần móng đá hộc cao khoảng 2m và Công ty tiếp tục xây phần tường rào trên móng đá hộc có sẵn, không xê dịch kích thước theo hiện trạng ban đầu. Trước khi phê duyệt xây dựng cây xăng, Sở xây dựng tỉnh Đắk Lắk đã xuống đo đạc thẩm định, có sự tham gia của đại diện Ủy ban nhân dân xã H, các hộ giáp ranh và có xác định phần diện tích đất Công ty nhận chuyển nhượng không có tranh chấp nên Công ty đã tiến hành xây dựng cây xăng. Như vậy, việc nguyên đơn cho rằng Công ty lấn chiếm 1,5m ngang x 28m dài = 42m^2 phần đất tiếp giáp với đất bà T là không đúng, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công ty đã nhận được kết quả đo vẽ kỹ thuật lần 1, lần 2 cho thấy thực trạng sử dụng đất của bà T bị thiếu so với GCNQSD đất được cấp tuy nhiên không thể khẳng định việc thiếu đất là do công ty lấn chiếm. Vì hai bên cũng là hàng xóm, công ty cũng hoạt động kinh doanh lâu dài tại địa phương, mặt khác khi nhận chuyển nhượng đất của bà Châu M thì công ty không biết có tranh chấp. Do vậy Công ty cũng có thiện chí muốn thỏa thuận giữa hai bên một cách hợp tình hợp lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L trình bày:

Bà L là mẹ ruột của bà Hồ Thị Thanh T. Thửa đất số 7C, tờ bản đồ số 26, diện tích 280m^2 có nguồn gốc là do vợ chồng bà L tặng cho vợ chồng bà T, ông K từ năm 2003, được tách ra từ thửa đất lớn của vợ chồng bà L. Việc tặng cho được thực hiện theo quy định pháp luật, khi cho có đo đạc tứ cận. Sau đó vợ chồng bà T xây nhà cấp 4 trên đất để ở nhưng vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L đang thế chấp tại ngân hàng nên chưa làm thủ tục tách thửa sang tên cho vợ chồng bà T được. Từ khi gia đình bà L sử dụng đất đến khi tặng cho con thì không tranh chấp gì với ai.

Quá trình bà T sử dụng đất thì có phát sinh tranh chấp với hộ liền kề là gia đình ông H do ông H, bà H1 trồng cây lấn sang đất của bà T khoảng 02 mét. Bà L có biết việc này và đứng ra đòi quyền lợi cho bà T yêu cầu ông H trả đất nhưng gia đình ông H xin khi nào gia đình bà T có nhu cầu dùng đến phần đất này thì ông trả. Tuy nhiên sau đó gia đình bà T đi làm ăn xa nên không đốc thúc ông H trả đất. Khoảng năm 2008, ông H chuyển nhượng đất cho bà Châu M thì bà T cũng về đòi đất. Sau đó hai bên giải quyết như thế nào thì bà L không rõ, chỉ thấy bà M xây móng đá hộc tường rào làm ranh giới giữa đất của bà M và đất của bà T. Bà L xác định ranh giới thửa đất của bà T hiện nay đã bị thay đổi so với thời điểm bà tặng cho bà T, cụ thể là bị hộ ông H lấn chiếm khoảng 02 mét, sau đó bà M mới xây dựng tường rào trên phần đất lấn chiếm này.

Do thời gian sau đó sức khỏe bà L yếu đi nên không quan tâm đến việc tranh chấp giữa bà T và hộ liền kề nữa. Bà không liên quan gì đến tranh chấp của các bên, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền lợi cho bà T.

Bà L đã được xem Biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất do ông H cung cấp, bà xác định chữ ký Phạm Thị L là của bà, tuy nhiên bà ký xác nhận hộ liền kề chứ không đọc và không xem ranh giới như thế nào.

Đối với lời khai ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ghi tại thời điểm sức khỏe bà yếu, tinh thần không tỉnh táo minh mẫn để trình bày, con dâu của bà là Lê Thị Xuân H cũng không biết gì về nội dung sự việc nên lời khai này là không đúng, nay bà xin đính chính lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Tấn P trình bày:

Vào tháng 9/2017 ông P có nhận chuyển nhượng từ bà Châu M thửa đất số 8B, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.000m^2, thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất trên không có tranh chấp với ai, ranh giới với nhà bà T được ngăn cách bằng móng đá hộc cao hơn 2m đã có từ trước. Đến tháng 8/2018 ông P chuyển nhượng thửa đất lại cho Công ty cổ phần Dầu khí Đ. Trong quá trình nhận chuyển nhượng cũng như chuyển nhượng lại thửa đất trên ông P không xây dựng hoặc làm thay đổi bất cứ hiện trạng nào trên thửa đất đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Vào năm 2004, vợ chồng ông H, bà H1 có chuyển nhượng cho bà Châu M diện tích đất khoảng 1.100m^2, là một phần thửa đất số 8B, tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P071804 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/9/1999, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng. Tại biên bản xác minh ranh giới, mốc giới sử dụng đất thì chủ đất liền kề bà Phạm Thị L có ký xác nhận, không tranh chấp, xác định mốc giới rõ ràng. Sau đó bà Châu M có chuyển nhượng một phần đất cho phía Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ tại Tây Nguyên đã xây dựng cây xăng. Thời điểm chuyển nhượng thì đất không có tranh chấp với ai. Khoảng năm 2004 – 2005, bà M có xây dựng móng đá hộc trên ranh giới đất với bà L, khi xây dựng thì không có ai tranh chấp, ý kiến gì. Nay bà T người được cho đất tranh chấp thì ông H có ý kiến: khi ông chuyển nhượng đất cho bà M thì đất không có tranh chấp, các mốc giới sử dụng đất giữa gia đình ông H với cây xăng, với đất của bà T hiện nay ranh giới rõ ràng, không tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu M: hiện không còn sinh sống tại địa phương, quá trình tố tụng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia làm việc nên không ghi nhận được ý kiến.

Người làm chứng bà Lê Thị H2 trình bày:

Bà H2 là chị dâu của bà Hồ Thị Thanh T, hiện đang sinh sống tại nhà, đất giáp ranh với nhà, đất của bà T, hai bên sử dụng đất ổn định, không tranh chấp gì. Việc vợ chồng bà T tranh chấp phần đất giáp ranh với Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ thì bà H2 không liên quan gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 14, Điều 163, Điều 164 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 168 , Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh T và ông Võ Trương Hoàng K, về việc: Buộc bị đơn Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ trả lại diện tích đất lấn chiếm 2m ngang x 28m dài, bằng 56m^2 (đo thực tế 57,1m^2); có tứ cận: Phía Đông giáp với số thửa đất số 286 của bị đơn Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ có cạnh dài 27,47m; phía Tây giáp thửa đất số 7C của nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh T và ông Võ Trương Hoàng K cạnh dài 28,70m; phía Nam giáp đường bê tông cạnh dài 2m; phía Bắc giáp đất nhà ông Nguyễn Ngọc H cạnh dài 2m; tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 08/3/2022, nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích và nhận định, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Cổ phần dầu khí Đ phải thanh toán giá trị đất theo kết quả định giá là 96.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định, nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên được xem xét vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là 1,5m ngang x 28m dài = 42m^2, HĐXX thấy rằng:

Quá trình khởi kiện ban đầu nguyên đơn xác định diện tích đất lấn chiếm là 2m ngang x 28m dài = 56m^2 (đo vẽ thực tế là 57,1m^2), tuy nhiên tại cấp phúc thẩm

nguyên đơn thay đổi và xác định diện tích đất tranh chấp là 1,5m ngang x 28m dài = 42m^2 là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được HĐXX xem xét.

Về nguồn gốc thửa đất số 7C, tờ bản đồ số 26, diện tích 280m^2 tại thôn 12, xã H, Tp. B của vợ chồng bà Hồ Thị Thanh T, ông Võ Trương Hoàng K được cha mẹ là bà Phạm Thị L, ông H Chí Th tặng cho từ năm 2003. Cùng năm, bà T, ông K xây dựng một căn nhà cấp 4 trên đất để sinh sống. Đến ngày 03/5/2012 được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất số BG 662357 mang tên bà T, ông K.

Còn thửa đất số 286 (cũ là 8B1), tờ bản đồ số 122 (cũ là 26), diện tích 978,8m^2 tại thôn 12, xã H của Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ có nguồn gốc ban đầu là của ông Nguyễn Ngọc H, bà Từ Thị H1; năm 2004, ông H bà H1 chuyển nhượng cho bà Châu M diện tích 1.100m^2 thuộc một phần thửa đất số 8B, tờ bản đồ số 2 theo GCNQSD đất số P071804 do UBND huyện C cấp ngày 22/9/1999. Sau đó bà M được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất số BP 206681 ngày 03/9/2013 đối với thửa đất số 8B1, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.000m^2. Đến tháng 9/2017, bà M chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Văn Tấn P. Tháng 7/2018 ông P chuyển nhượng lại cho Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ. Đến ngày 07/12/2018, Công ty được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp đổi GCNQSD đất số CP 179505 đối với thửa đất trên và có điều chỉnh diện tích là 978,8m^2. Theo Giấy phép xây dựng số 258/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/01/2019, Công ty tiến hành xây dựng Trạm xăng dầu số X và đưa vào hoạt động từ tháng 5/2019. Thời điểm xây dựng, giữa bà T, ông K và Công ty phát sinh tranh chấp do bà T cho rằng Công ty khi xây dựng cây xăng đã lấn sang phần đất của ông bà, có chiều rộng 1,5m, chiều dài 28m có tứ cận:

Phía đông giáp thửa 286 của Công ty Dầu khí, cạnh dài 28,04m

Phía tây giáp phần còn lại thửa 7C của bà T, ông K cạnh dài 28,03m

Phía nam giáp đường bê tông, cạnh dài 1,5m

Phía bắc giáp đất ông H, bà H1, cạnh dài 1,5m.

Các đương sự đều xác định ranh giới hai thửa đất được phân định bởi bức tường cao bình quân 3,5m do Công ty dầu khí Đ xây dựng trên nền móng đá hộc cũ cao khoảng 02m đã có từ trước khi Công ty nhận chuyển nhượng. Theo ông H, bà H1 xác định bức tường do bà Châu M xây. Còn theo bà T, ông K thì ông bà chỉ biết chủ lô đất bên cạnh là ông H, bà H1, không biết việc ông H, bà H1 đã chuyển nhượng đất cho người khác cho đến khi thấy Công ty dầu khí Đ xây dựng cây xăng, về bức tường rào thì không biết có từ khi nào, do ai xây dựng. Trong một thời gian dài, gia đình bà T đi làm ăn xa nên không biết việc hình thành ranh giới trên để có ý kiến, yêu cầu các cơ quan chức năng can thiệp.

Xét nguyên đơn được cha mẹ tặng cho diện tích đất 280m^2 và đã được cấp GCNQSD đất hợp pháp. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc kỹ thuật thì diện tích thửa đất số 7C hiện nay là 253,4m^2, thiếu 26,6m^2. Theo bà T trình bày, quá trình sử dụng đất thì vợ chồng ông H, bà H1 là chủ cũ của thửa đất số 286 đã trồng cây lấn chiếm sang đất của gia đình bà T. Lời khai này được bà Phạm Thị L là người sử dụng đất trước khi tặng cho bà T thừa nhận việc tranh chấp ranh giới lấn chiếm đất

đã phát sinh từ thời ông H, bà H1 nhưng chưa được giải quyết xong, sau đó ông H chuyển nhượng lại cho người khác, những người này không làm biến đổi hiện trạng sử dụng đất. Đại diện theo ủy quyền của Công ty dầu khí Đ cho rằng Công ty chỉ sử dụng đất đúng diện tích nhận chuyển nhượng từ bà Châu M, việc Công ty có lấn chiếm hay không thì phải tiến hành đo đạc lại mới xác định được nhưng thời điểm chuyển nhượng đất không tiến hành đo đạc, không có biên bản bàn giao đất thực địa giữa các bên, không có xác nhận liền kề của hộ bà T, ông K khi chuyển nhượng đất mà chỉ có việc bàn giao diện tích đất Công ty được UBND tỉnh cho thuê. Do đó có thể thấy việc bà T, ông K bị lấn chiếm đất từ trước khi Công ty dầu khí Đ nhận chuyển nhượng đất là có cơ sở. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 1,5m ngang x 28m dài = 42m^2 thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 07/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì trên diện tích đất tranh chấp có các tài sản sau: Tường rào có chiều dài 28,57m, kết cấu móng xây đá hộc cao bình quân 2,5m, phần tường xây gạch cao bình quân 2m (một đoạn 9m), chiều cao bình quân của tường là 3,5m, tường sơn, trụ xây gạch, lõi sắt chữ V; Phần diện tích nhà 5,2m^2; 01 giếng đào, không còn giá trị sử dụng; Sân xi măng bê tông diện tích 27,7m^2.

Việc Công ty không kiểm tra rõ tình trạng tranh chấp trước khi xây dựng lên bức tường và cây xăng là có sự chủ quan. Do các tài sản trên bị đơn tạo dựng trên diện tích đất lấn chiếm nên buộc bị đơn phải tự tháo dỡ.

[3] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu 3.733.000 đồng tiền đo vẽ kỹ thuật và 3.000.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn được nhận lại số tiền trên khi thu được của bị đơn.

Nguyên đơn tự nguyện chịu 3.733.000 đồng tiền đo vẽ kỹ thuật và 3.000.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại cấp phúc thẩm.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch. Nguyên đơn được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự:

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh T và ông Võ Trương Hoàng K.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh T và ông Võ Trương Hoàng K:

- Buộc bị đơn Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ phải trả lại cho bà Hồ Thị Thanh T và ông Võ Trương Hoàng K diện tích đất lấn chiếm 42m^2 tại thôn 12, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận như sau:

Phía đông giáp thửa 286 của Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ, cạnh dài 28,04m.

Phía tây giáp diện tích còn lại thửa 7C của bà Hồ Thị Thanh T và ông Võ Trương Hoàng K, cạnh dài 28,03m.

Phía nam giáp đường bê tông, cạnh dài 1,5m.

Phía bắc giáp đất ông Nguyễn Ngọc H, bà Từ Thị H1, cạnh dài 1,5m.

- Buộc Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ phải tháo dỡ các tài sản trên đất gồm: Tường rào có chiều dài 28,57m, kết cấu móng xây đá hộc cao bình quân 2,5m, phần tường xây gạch cao bình quân 2m (một đoạn 9m), chiều cao bình quân của tường là 3,5m, tường sơn, trụ xây gạch, lõi sắt chữ V; diện tích công trình phụ 5,2m^2, kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch có bả sơn matit, mái lợp tôn, nền lát gạch ceramic; 01 giếng đào, không còn giá trị sử dụng; Sân xi măng bê tông diện tích 27,7m^2.

2. Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ phải chịu 3.733.000 đồng tiền đo vẽ kỹ thuật và 3.000.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm, bà Hồ Thị Thanh T và ông Võ Trương Hoàng K được nhận lại số tiền trên khi thu được của bị đơn.

Bà Hồ Thị Thanh T và ông Võ Trương Hoàng K tự nguyện chịu 3.733.000 đồng tiền đo vẽ kỹ thuật và 3.000.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại cấp phúc thẩm, được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

3. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần thương mại Dầu khí Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hồ Thị Thanh T và ông Võ Trương Hoàng K được trả lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2019/0005706 và AA/2019/0005707 cùng ngày 13/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Thanh T và ông Võ Trương Hoàng K được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2021/0012467 ngày 18/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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 6,7,9 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:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Trần Duy Tuấn