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

Bản án số: 70/2021/DS-PT
Ngày: 10 – 5– 2021
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Doãn Đình Quyến

Ông Nguyễn Văn Bằng

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10/5/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 305/2020/TLPT-DS ngày 24/12/2020, về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2020/DS-ST ngày 14/10/2020, của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2021/QĐ-PT ngày 22/02/2021, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đoàn A, sinh năm 1957; địa chỉ: 107/1 đường B, xã H, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Tô Thị H; sinh năm 1963; địa chỉ: Cụm D, thôn D1, xã H, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H (Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2021): Bà Nguyễn Thị D; địa chỉ: Số 22 đường S, phường A, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tư: Ông Đoàn A, sinh năm 1957. Cùng địa chỉ: Số 107/1 đường B, xã H, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Ông Vũ Văn V; địa chỉ: Cụm D, thôn D1, xã H, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền ông V (Văn bản ủy quyền 10/4/2021): Bà Nguyễn Thị D; địa chỉ: Số 22 đường S, phường A, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3. Công ty cổ phần mía đường 333; trụ sở: Thôn N, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần mía đường 333: Ông Trần Quang D; địa chỉ: Thôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- **Người làm chứng:**

1. Ông Lê Văn T; địa chỉ: Số 117 đường B, xã H, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

2. Ông Trần Lê C; địa chỉ: Số nhà 29, đường C, khu dân cư Đ, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. Bà Phùng Thị H1; địa chỉ: Số 107/2 đường B, xã H, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

4. Ông Hà Minh T; vắng mặt.

5. Bà Lê Thị T1; vắng mặt.

6. Ông Đỗ Huy T2; vắng mặt.

7. Ông Trần Đăng T3; vắng mặt.

8. Bà Võ Thị H1; vắng mặt.

9. Ông Hoàng Lê T4; có mặt.

Cùng địa chỉ: Cụm D, thôn D1, xã H, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

10. Ông Lê Bá K; địa chỉ: Thôn M, xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Tô Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đoàn A trình bày**:

Năm 1984, tôi là công nhân Xí nghiệp ong 333 tọa lạc tại xã H, thành phố T được Ban giám đốc xí nghiệp ong, được ủy quyền của Sư trưởng Sư đoàn 333 cấp đất làm nhà cho cán bộ công nhân viên chức để ổn định cuộc sống phục vụ cho công tác của xí nghiệp. Gia đình tôi được cấp đất làm nhà và được cấp quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ). Năm 2001, Xí nghiệp ong giải thể, khi giải thể địa chính xã H đã đo lại toàn bộ diện tích đất của nhà tôi và diện tích trong GCNQSDĐ bị chênh lệch. Phần chênh lệch này một phần do ngày xưa khi đo đạc của thôn và tính thủ công (đo bằng dây) sau khi biết được diện tích bị chênh lệch so với sổ đỏ (tức GCNQSDĐ) tôi làm đơn và được Ban giám đốc xí nghiệp ong xác nhận thửa đất tôi đang sử dụng là đúng với thực tế và gửi địa chính xã H, địa chính thành phố T điều chỉnh lại diện tích cho đúng với thực tế, sau nhiều lần đề nghị đến năm 2009 -2010 mới được địa chính xã H xuống kiểm tra đo đạc thực tế thửa đất và đến ngày 19/8/2011 được Ủy ban nhân dân thành phố T công nhận và cấp GCNQSDĐ số BG 642800 thửa đất số 61a, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.080m^2

Gia đình tôi đã sử dụng thửa đất đó từ năm 1984 đến năm 2017 không ai tranh chấp khiếu kiện gì, cho đến ngày 07/8/2017 bà Tô Thị H làm đơn khiếu nại tôi đến Ủy ban nhân dân xã H với lý do tôi đã sử dụng đất của gia đình bà do công ty mía đường 333 thanh lý nhà kho, diện tích 67,5m^2, quyết định số 138/2001/QĐ/CTY ngày

30/7/2001 kèm theo sơ đồ bản vẽ riêng.

Ngày 19/9/2018, bà Tô Thị H tự động phá dỡ bờ rào của tôi để xây nhà và rào qua phần đất của tôi khoảng 1,5m^2 phần diện tích này tôi đã được cấp GCNQSDĐ.

Tại đơn khởi kiện, tôi yêu cầu gia đình bà H trả lại phần diện tích đã lấn chiếm diện tích 18m^2.

Ngày 24/5/2019, ông Đoàn A có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Tô Thị H phải trả lại diện tích 20,17m^2.

*** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Tô Thị H trình bày**:

Năm 2001, tôi được công ty mía đường 333 bán thanh lý 3 gian nhà kho cũ số 1,2,3 của dãy nhà kho với diện tích 3m x 7,5m x 3 gian = 67,5m^2, diện tích toàn bộ khu đất được thanh lý là 11m x 9m = 99m^2, đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường ranh kho tập thể cũ, phía Tây giáp nhà số 4 của dãy nhà kho, phía Nam giáp vườn anh K, phía Bắc giáp vườn cà phê nhà anh A. Giá thanh lý 7.650.000 đồng.

Năm 2016, ông A tự ý xây dựng hàng rào móng bằng gạch trên có lưới B40 ngăn cách diện tích đất giữa hai nhà, tuy nhiên khi xây dựng tường rào thì ông A xây dựng trên phần đất của tôi, khi đó tôi có báo lên chính quyền xã H, tuy nhiên cán bộ xã trả lời là diện tích đất của tôi chưa bàn giao về cho Ủy ban nhân dân xã nên xã không có thẩm quyền giải quyết.

Sau khi tôi nhận nhà vì chưa có điều kiện nên diện tích đất có chiều ngang rộng 1,5m ở phía sau nhà tôi chưa sử dụng đến nay ông A khởi kiện để đòi lại diện tích đất trên thì tôi không đồng ý.

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

1. Bà Nguyễn Thị T trình bày: Tôi đồng ý với lời trình bày của chồng là ông Đoàn A, đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông A.

2. Ông Vũ Văn V trình bày: Từ năm 2001, vợ chồng tôi có mua 03 gian nhà kho của công ty mía đường 333, diện tích 3 gian có số nhà là 1, 2, 3 thuộc dãy nhà kho của xí nghiệp ong cũ, diện tích nhà là 3m x 7,5m x 3 gian = 67,5m^2; diện tích đất là 99m^2, đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường ranh kho tập thể cũ; phía Tây giáp nhà số 4 của dãy nhà kho; phía Nam giáp vườn anh Kỳ; phía Bắc giáp vườn cà phê nhà anh A. Giá cả thanh lý là 7.650.000 đồng.

Khoảng năm 2001 đến năm 2016 anh A đã xây tường rào lên móng nhà tôi gia đình tôi lúc đó đang ở trong rẫy cách mấy ngày sau chúng tôi về và có sang nhà nói với anh A thì anh A nói rào tạm để nuôi gà đến khi hàng xóm làm đường thì anh A đã chỉ tôi từ tường đằng sau ra 1,5m có anh Tùng đứng đó làm chứng, đến năm 2018 nhà tôi xuống cấp và đã sửa lại thì gia đình tôi đòi đất thì anh A không chịu trả. Nay anh A khởi kiện thì tôi không đồng ý.

3. Công ty cổ phần mía đường 333, người đại diện ông Trần Văn D trình bày: Công ty mía đường 333 được chuyển đổi hình thức sở hữu từ doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần từ tháng 12/2006. Từ đó đến nay Công ty đã hai lần thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Những người liên quan trực tiếp đến việc giao đất và bán thanh lý tài sản đã nghỉ hưu, tôi là người tiếp quản công việc quản lý sau này chỉ biết đến sự việc qua hồ sơ lưu

trữ còn lại của Công ty. Do kho lưu trữ di chuyển nhiều lần và thời gian đã lâu nên hồ sơ liên quan đã thất lạc nhiều. Các giấy tờ tài liệu Công ty đã giao nộp cho Tòa án.

Đối với việc bà Tô Thị H giao nộp lên Tòa án Quyết định số 138/QĐ ngày 30/7/2001 có ghi kích thước nhà là: 3m x 7,5m x 3 gian = 67,5m và diện tích đất 11 x 9 = 99m^2 thì việc này tôi không được biết, Quyết định lưu trữ tại công ty chỉ ghi diện tích nhà 3 x 4,5m, không ghi diện tích đất.

Việc ông Đoàn A khởi kiện bà Tô Thị H để yêu cầu trả lại diện tích đất 20,17m^2 thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người làm chứng:**

1. Ông Lê Văn T trình bày: Trước đây tôi và ông A, bà H là công nhân của công ty ong 333, theo như tôi biết thì nguồn gốc đất của ông A là do công ty mía đường cấp cho ông, còn bà H là mua lại sau khi công ty mía đường bán thanh lý, về diện tích đất của ông A, bà H cụ thể như thế nào thì tôi không biết. Tôi không biết công ty bán thanh lý tài sản cho các hộ dân như thế nào, tuy nhiên lúc đấy tôi là tổ trưởng của trại ong nên tôi có cùng với cán bộ thanh lý của công ty mía đường 333 tham gia việc bán thanh lý. Đối với sơ đồ mà ông Đoàn A cung cấp cho Tòa án là do tôi cung cấp cho ông A, sơ đồ này do tôi và tổ thanh lý của công ty mía đường 333 vẽ tại thời điểm bán thanh lý tài sản của trại ong, sơ đồ này hiện nay đang do công ty mía đường 333 quản lý, hiện nay công ty đã giải thể. Về sơ đồ mà bà H cung cấp thì ông không biết.

2. Ông Trần Lê C trình bày: Tôi là Giám đốc Xí nghiệp ong, thuộc sư đoàn 333, từ năm 1980 đến năm 1997 thì chuyển đến Công tác tại Công ty mía đường 333, lúc tôi là Giám đốc Xí nghiệp Ong, được Đại tá Trần Thanh C1 là sư đoàn trưởng sư đoàn 333 cho phép được cấp đất cho công nhân xí nghiệp Ong. Tôi là người cấp đất cho ông Đoàn A Khi tôi cấp đất cho ông Đoàn A thì đất của ông Đoàn A giáp nhà kho để sau nhà có mốc giới, khoảng cách từ đất nhà ông A đến nhà kho được tính theo giọt nước ranh cách bức tường nhà kho khoảng 0,5m.

Còn sau này khi Công ty mía đường 333 bán thanh lý nhà kho cho bà Tô Thị H như thế nào thì tôi không biết vì lúc này tôi đã chuyển về Công ty mía đường, việc tại Xí nghiệp Ong tôi giao lại cho ông Lê Văn T giải quyết.

Việc ông Đoàn A khởi kiện bà Tô Thị H để yêu cầu trả lại diện tích đất 20,17m^2 thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Bà Phùng Thị H1 trình bày: Tôi sinh sống tại địa chỉ số 107/2 đường B, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk từ năm 1984 cho đến nay. Tôi là công nhân của xí nghiệp ong thuộc sư đoàn 333. Ông Đoàn A cũng là công nhân của xí nghiệp ong, đối với việc xí nghiệp ong cấp đất cho hộ gia đình ông A vào thời điểm nào, cấp như thế nào thì tôi không được biết. Bà Tô Thị H cũng là công nhân của xí nghiệp ong thuộc sư đoàn 333, thời điểm đó tại xí nghiệp ong có một nhà kho, được chia làm 7 gian, bà Tô Thị H có thuê ở 02 gian phía ngoài, đến năm 2001 thì sư đoàn 333 bán thanh lý hóa giá khu nhà kho của xí nghiệp ong cho các công nhân, lúc này bà H mua 03 gian nhà kho phía ngoài, 02 nhà kho tiếp theo tôi được mua. Tuy nhiên thời điểm đó tôi đã có đất ở nên con gái tôi là Nguyễn Thị H2 là người đứng mua, 02 gian cuối cùng là của bà H3 mua (tôi không rõ họ tên của bà H3).

Khi thanh lý đất theo sơ đồ thì diện tích phía sau của các gian nhà kho là rộng

1,5m, còn phía trước rộng 4m, tuy nhiên ở phía trước chỉ để 2m làm sân còn 2m nữa là để làm đường đi. Bà Tô Thị H được cấp diện tích đất bao nhiêu thì tôi cũng không được biết, ranh giới giữa nhà ông A và nhà bà H thì bản thân tôi cũng không biết.

4. Ông Hoàng Lê T4 trình bày: Tôi mua thanh lý hai gian nhà đất giống như bà H và Nông Thị H3 tại cụm D, thôn D1, xã H, thành phố T, tôi mua thanh lý năm 2005 với một tờ quyết định và có một tờ bản đồ đất, bà H cũng giống như nhà tôi mua của Công ty mía đường 333.

Trong quá trình sử dụng đất nhà tôi và bà H cũng có 1,5m đất phía sau. Đất nhà bà H có 03 gian số 01, 02, 03 và đến đất nhà tôi số 04, 05 nhưng ông A xây lấn chiếm lên tường nhà bà H, hai gia đình tôi đòi đất nhưng ông A nói đất nhà ông. Năm 2017 hai gia đình đã làm đơn gửi xã để hòa giải nhưng không thành.

Tôi đã chứng kiến đất đó là đất của công ty mía đường 333 là đúng sự thật vì công ty bán thanh lý cho hai gia đình để được sử dụng đất phía sau, trong quá trình lấn chiếm đã trồng cây xoài, cây tiêu, cây chuối. Năm 2017 lúc gia đình tôi và gia đình bà H đi vắng ông A đã gọi thợ về xây lên tường nhà bà H.

5. Ông Lê Bá K trình bày: Tôi xác nhận chữ kí nháy trong tờ Quyết định số 138/2001/CT-QĐ ngày 30/7/2001 của Công ty cổ phần mía đường 333 về việc chuyển nhượng nhà thanh lý là của tôi, còn nội dung của quyết định thì theo tôi nghĩ theo bản có chữ ký mực tươi mới có độ tin cậy, còn tờ Quyết định bà H cung cấp là bản phô tô có đóng dấu tôi không khẳng định là đúng hay sai, vì thời gian đã 20 năm, tôi không thể nhớ chính xác nội dung và hiện trạng nhà đất được. Nhưng việc thanh lý tài sản theo chủ trương của Công ty cổ phần mía đường 333 là chỉ tính giá trị thanh lý tài sản, nhà cửa, vật kiến trúc nằm trên khuôn viên đất, có xét lợi thế đất trên tài sản đó, và có bố trí đường đi chung cho các hộ, còn giá trị đất công ty không có quyền định đoạt và không có giá trị thanh lý. Riêng đối với nhà kho Xí nghiệp ông, bà Tô Thị H mua mấy gian nhà thanh lý (theo sơ đồ Công ty cổ phần mía đường 333 cho biết là phía sau nhà kho đất cách nhà 0,5 mét), phía sau nhà giáp vườn cà phê ông A, phía trước nhà giáp đường hẻm của mấy hộ đi chung.

Những người làm chứng: Ông Hà Minh T, Đỗ Huy T2, Trần Đăng T3, bà Võ Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng.

* Kết quả đo đạc của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc – tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk và quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Diện tích đất tranh chấp là 20,17m^2, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi chiều dài 1,5m; phía Tây giáp đất bà Hoa chiều dài 1,5m; phía Nam giáp nhà bà H2 chiều dài 13,2m, phía Bắc giáp đất ông A 13,5m.Trên đất có các tài sản: 01 gốc cây xoài, 01 cây đu đủ mới trồng, 01 bụi chuối, 01 cột bê tông

* Kết quả định giá: Diện tích tranh chấp có giá trị 20.000.000 đồng, tài sản trên đất các đương sự không yêu cầu định giá.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2020/DS-ST ngày 14/10/2020 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:***

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; 147; 155; 156; 157; 158; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 221; Điều 223 của Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng các Điều 5; 100; 166; 170; 179; 202 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 12; 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn A.

Buộc bà Tô Thị H, ông Vũ Văn V phải trả lại diện tích đất 20.17m^2 cho ông Đoàn A, phần đất thuộc thửa đất số 61a, tờ bản đồ số 6, tại thôn D1, xã H, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk, đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi chiều dài 1,5m; phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H2 chiều dài 1,5m; phía Nam giáp nhà bà H chiều dài 13,2m, phía Bắc giáp đất ông A chiều dài 13,5m.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/10/2020 bị đơn bà Tô Thị H kháng cáo với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm đo lại diện tích nhà: 3m x 7,5m x 3 gian = 67,5m^2 như trong Quyết định chuyển nhượng tài sản thanh lý của Công ty cổ phần mía đường 333 ngày 30/7/2001. Vì thực tế diện tích nhà bà đang sử dụng tính cả hiên nhà và nền nhà là 6m, tính thêm diện tích 1,5m đang tranh chấp với ông A là đủ 7,5m theo Quyết định. Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên 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, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Tô Thị H thấy: Thửa đất số 61a, tờ bản đồ số 6 của ông Đoàn A đã được Nhà nước đo đạc và cấp GCN QSD đất theo quy định, còn đối với phần đất của hộ bà H mua thanh lý của Công ty cổ phần mía đường 333 vào năm 2001 theo xác minh tại địa phương, thì sau khi Xí nghiệp ong giải thể đến nay vẫn chưa bàn giao đất lại cho địa phương quản lý, bà H chưa được cấp GCN QSD đất, cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh diện tích đất bà đang sử dụng là bao nhiêu. Ngoài ra Công ty cổ phần mía đường 333 xác định Quyết định số 138/2001/CT-QĐ ngày 30/7/2001 ghi kích thước nhà là 3m x 4,5m, không ghi diện tích đất, bà H cung cấp tài liệu là Quyết định số 138 ghi diện tích nhà là 3m x 7,5m x 3 gian = 67,5m^2, diện tích đất là 11m x 9m = 99m^2 không phù hợp với tài liệu được lưu giữ tại Công ty, mặt khác khi mua nhà kho cũng không thực hiện việc đo vẽ, cắm mốc trên thực địa. Do vậy không có cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà H. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Tô Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 131/2020/DS-ST ngày 14/10/2020 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Tô Thị H trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần mía đường 333: Ông Trần Văn D; Những người làm chứng: Ông Lê Văn T, Trần Lê C, bà Phùng Thị H1, ông Hà Minh T, bà Lê Thị Toàn, ông Đỗ Huy T2, ông Trần Đăng T3, bà Võ Thị H1, ông Hoàng Lê T4, ông Lê Bá K đã được triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Do đó, HĐXX xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại đoạn 4 khoản 3 Điều 296 của BLTTDS.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy:

[2.1.1] Về nguồn gốc đất: Tại hồ sơ địa chính (Bl 56 đến 66) thể hiện năm 1995, ông Đoàn A kê khai xin cấp GCNQSDĐ diện tích đất 965m^2 tọa lạc tại thôn D1, xã Hòa Thắng, Tp. Buôn Ma Thuột, nguồn gốc đất do Sư đoàn 333 cấp năm 1983. Ngày 28/11/1995, hộ ông Đoàn A được UBND Tp. Buôn ma Thuột cấp GCNQSDĐ số D0347965, thửa đất số 61a, tờ bản đồ số 6, diện tích 965m^2, hộ ông Đoàn A quản lý sử dụng tạo lập tài sản trên đất (nhà và các loại cây trồng) và quản lý, sử dụng từ năm 1984, do diện tích thực tế sử dụng và diện tích được cấp GCNQSDĐ không phù hợp nên năm 2011 ông A, có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất. Tại biên bản đo đạc hiện trường sử dụng đất kích thước cạnh: Phía Đông giáp đường giao thông dài 24m; phía Tây giáp vườn ông N dài 24m, phía Nam giáp nhà kho công ty ARMARO dài 46m, phía Bắc giáp nhà kho trại ong cũ dài 44m. Ngày 19/6/2011, hộ ông A được UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp GCNQSDĐ số BG 642800, thửa đất số 61a, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.080m^2 (Bl 41 đến 55). Như vậy, đất nguồn gốc rõ ràng.

Ngoài ra, ngày 30/8/2001, ông A được Công ty cổ phần Mía đường 333 chuyển nhượng nhà kho có diện tích nhà và đất 88m^2. Vị trí: phía Đông giáp nhà kho 7 gian; Phía Bắc giáp vườn nhà ông A; phía Nam giáp nhà số 2 (nhà làm việc cũ), phía Tây giáp đường hẻm mới quy hoạch (Bl 35).

[2.1.2] Xét nguồn gốc nhà đất của bà H, ông V, HĐXX thấy: Tại Quyết định số 138/2001/CT-QĐ ngày 30/7/2001, bà H được Công ty mía đường 333 chuyển nhượng tài sản nhà thanh lý 3 gian nhà kho số 1,2,3 thuộc dãy nhà kho xí nghiệp ong cũ diện tích nhà 3m x 4,5m x 3 gian= . Ví trí tứ cạnh: Phía Đông giáp đường khu tập thể trại ong cũ; phía Tây giáp nhà số 4 (thuộc dãy nhà kho), phía Nam giáp vườn cà phê anh K; phía Bắc giáp vườn ông A (Bl 150). Diện tích nhà kho bà H nhận chuyển nhượng 40,5m^2, không thể hiện diện tích đất. Như vây, đất có nguồn gốc rõ ràng và hộ bà H sử dụng ổn định đến nay.

Tại kết quả đo đạc của công ty TNHH đo đạc Nông Lâm nghiệp Đắk Lắk thực hiện ngày 06/5/2019. Tổng diện tích hộ ông A sử dụng 1.309,7m^2. Trong đó, thửa 61a diện tích 1137,7m^2, phần nhận chuyển nhượng của Công ty cổ phần mía đường 333

diện tích 172m^2; Diện tích nhà đất bà H, ông V sử dụng 116,8m^2. Như vậy, diện tích đất thực tế các bên đang quản lý, sử dụng đều nhiều hơn so với diện tích được cấp GCNQSDĐ và diện tích đất được nhận chuyển nhượng từ Công ty cổ phần mía đường 333.

Quá trình sử dụng, năm 2012 ông A xây hàng rào móng xây gạch, cọc sắt V, trên kéo lưới B40 từ cuối thửa đất hướng Nam kéo dài hết thửa đất về hướng Bắc tiếp giáp vách nhà bà H, ông V mà không gặp sự phản đối từ bà H, ông V cho đến năm 2016, bà H, ông V mới khiếu nại tại UBND xã H. Bà H, ông V thừa nhận năm 2018, bà H, ông V là đã phá dở hàng rào và dùng đá học, gạch chất đóng tạo hàng rào ngăn cách diện tích 20,17m^2(diện tích theo kết quả xem xét, thẩm định tại chổ là 19,95m^2) đồng thời chặt phá cây trồng trên diện tích đất mà hộ ông A tạo lập, cụ thể cây xoài có đường kính 26,75cm. Như vậy, hộ ông A sử dụng và tạo lập tài sản trên đất ổn định từ trước khi bà H nhận chuyển nhượng nhà kho của Công ty cổ phần mía đường 333. Bà H, ông V có hành vi lấn chiếm đất, tháo dở hàng rào do ông A tạo lập. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà H, ông V phải trả lại diện tích lấn chiếm 20,17m^2 là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn, HĐXX thấy: Bà H cho rằng ngày 30/7/2001, Công ty cổ phần mía đường 333 thanh lý cho bà 3 gian nhà kho cũ số 1,2,3 của dãy nhà kho với diện tích 3m x 7,5m x 3 gian = 67,5m^2, diện tích toàn bộ khu nhà đất được thanh lý là 11m x 9m = 99m^2. Tuy nhiên, tài liệu chứng cứ là Quyết định số 138/2001/CT-QĐ ngày 30/7/2001 về việc chuyển nhượng tài sản nhà thanh lý, do bà H cung cấp không phù hợp với tài liệu gốc do Công ty mía đường 333 cung cấp và tại Quyết định chuyển nhượng tài sản thanh lý của Công ty mía đường 333 ngày 30/7/2001 do Công ty mía đường cung cấp chỉ thể hiện: Thanh lý cho bà H phần diện tích nhà: 3m x 4,5m x 3 gian = (trống); không thể hiện diện tích nhà 67,5m^2 và diện tích đất 99m^2 như Quyết định của bà H. Ngoài ra, bà H cung cấp Quyết định số 138 và Sơ đồ của xí nghiệp ong có dấu hiện bị tẩy xóa, viết chèn thêm do khác màu mực. Mặc dù, đã được giải thích nhưng bà H từ chối thực hiện yêu cầu giám định. Mặc khác, diện tích thực tế bà H, ông V đang quản lý, sử dụng hiện nay theo kết quả đo đạc là 116,8m^2 nhiều hơn diện tích bà H khai nại là 99m^2, nhiều hơn diện tích nhận chuyển nhượng là 17,8m^2. Ngoài ra, tại biên bản hòa giải lập ngày 03/10/2018 của UBND xã H ông Lê Văn T đại diện cho Mặt trận thôn D1, xã Hòa Thắng nguyên là tổ trưởng của trại ong cũng đồng thời là người làm chứng xác định tại thời điểm năm 2000, ông là thành viên ban giải thể của Sư đoàn 333, bán tài sản trên đất, lúc bán không chỉ đất, không đo đạc cụ thể (Bl 08).

Bà H, ông V cho rằng khi ông A xây hàng rào do ông bà đang ở trong rẫy khi về có qua nói nhưng ông A xin làm tạm để nuôi gà khi nào bà H, ông V cần ông A sẽ trả lại là không có căn cứ. Bởi lẽ, bà H, ông V không có tài liệu, chứng cứ chứng minh và không được ông A thừa nhận.

Ngoài ra, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2021 của TAND tỉnh Đắk Lắk, diện tích tranh chấp ông A là người xây hàng rào móng gạch, cọc sắt, lưới B40 và tạo lập tài trên trên đất như cây chuối, xoài. Ông V thừa nhận gốc cây xoài có đường kính 26,75cm trên đất do ông V chặt trước khi ông V sửa chữa nhà và trước khi chặt phá ôngV có xin phép ông A. Hơn nữa, tiếp giáp với diện tích đất tranh chấp về hướng Đông giáp bức tường dãy nhà thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà H2, ông

T4 và vợ chồng bà H3, ông M (là những hộ nhận thanh lý dãy nhà kho của Công ty cổ phần mía đường 333) bức tường thẳng của dãy kho, từ mép nhà của bà H, ông V kéo dài đến hết mép nhà của vợ chồng bà H2, ông T4 và vợ chồng bà H3, ông M có diện tích 24,6m^2 (dài 16,4m x rộng 1,5m) hộ ông A đã quản lý, sử dụng và tạo lập gồm nhiều loại cây trồng như cây bơ, ổi, muồng và 04 trụ tiêu trồng trên cây sống trong đó cây nhỏ nhất có đường kính 11cm, cây lớn nhất có đường kính 20cm. Như vậy, có căn cứ xác định trước năm 2001 (thời điểm bà H được thanh lý nhà kho) thì hộ ông A đã quản lý sử dụng phần diện tích đất trên. Do đó, Xét kháng cáo của bà H cho rằng phần diện tích đất 20.17m^2 thuộc quyền sử dụng của gia đình bà H là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn không đồng ý với Bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu các chi phí tố tụng. HĐXX thấy: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá tài sản hết 4.790.000 đồng. Toà án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định với chi phí 1.500.000 đồng đều do nguyên đơn nộp tạm ứng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà H, ông V phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá tài sản với tổng số tiền 6.290.000 đồng là phù hợp với quy định tại các Điều 157; 158; 165; 166 của BLTTDS. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn về nghĩa vụ chịu chi phí tố tung.

Cần Hoàn trả cho ông Đoàn A số tiền nêu trên sau khi thu được của bị đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Tô Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ông Vũ Văn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà H, ông V là hộ cận nghèo nên cần miễn án phí DSST, DSPT cho bà H, ông V là phù hợp với quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 5 Điều 26; khoản 1, điểm a khoản 2; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Tô Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2020/DS-ST ngày 14/10/2020 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn A.

Buộc bà Tô Thị H, ông Vũ Văn V phải trả cho ông Đoàn A diện tích đất 20,17m^2 thuộc một phần thửa đất số 61a, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 642800 do UBND thành phố T ngày 19/8/2011 cho hộ ông Đoàn A, đất tọa lạc tại thôn D1, xã H, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk, vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi kích thước cạnh 1,5m, phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H2 kích thước cạnh 1,5m,

phía Nam giáp nhà bà H kích thước cạnh 13,2m, phía bắc giáp đất ông A kích thước cạnh 13,5m.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Áp dụng các Điều 157; 158; 165 và 166 của BLTTDS. Buộc bà Tô Thị H, ông Vũ Văn V phải chịu 6.290.000 đồng *(sáu triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng)*chi phí tố tụng.

Hoàn trả cho ông Đoàn A số tiền 6.290.000 đồng *(sáu triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng)* tạm ứng chi phí tố tụng sau khi thu được của bà Tô Thị H, ông Vũ Văn V.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng Điều 147; 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 5 Điều 26; khoản 1, điểm a khoản 2; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Miễn án phí cho bà Tô Thị H, ông Vũ Văn V.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Đoàn A số tiền 2.800.000đồng *(hai triệu tám trăm nghìn đồng)* ông A đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/01545 ngày 24/5/2019 và biên lai thu số AA/2019/0008264 ngày 11/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho bị đơn bà Tô Thị H số tiền 300.000đồng *(ba trăm nghìn đồng)* do ông Vũ Văn V nộp thay tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0013556 ngày 16/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền