

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 62/2022/DS-GĐT

Ngày 02/12/2022

V/v: Tranh chấp về quyền sử dụng đất.

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

**- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:**

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tiến;

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Cường và ông Vũ Thanh Liêm.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trịnh Ninh Bình - Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng** tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 02/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Văn Th; trú tại: thôn S, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Nh; đều trú tại: thôn T, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Tống Thị Mỹ Ph; trú tại: thôn S, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

4. *Người làm chứng:* ông Nguyễn Hồ V và bà Nguyễn Thị Thùy Tr; trú tại: số 462 đường Phan Bội Ch, phường Th, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Th trình bày:*

Ngày 16/9/2007, ông Nguyễn Văn Th nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hồ V và bà Nguyễn Thị Thùy Tr một lô đất có chiều ngang 06m, chiều dài 30m, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 14; phía Tây giáp vườn cà phê của ông V; phía Nam giáp đất ông Đạo (nay là ông Toàn); phía Bắc giáp đất ông T, bà Nh. Vợ chồng ông Th, bà Ph được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 219495 ngày

20/6/2011 đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích  $72m^2$ ; phần đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nằm trong quy định hành lang an toàn giao thông đường bộ. Nguồn gốc lô đất trước đây là của ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Nh chuyển nhượng cho ông V, bà Tr vào ngày 24/4/2005. Đến năm 2007, thì ông V và bà Tr chuyển nhượng lại cho ông Th thửa đất trên theo Giấy sang nhượng đất do chính quyền xã C xác nhận vào ngày 20/10/2010.

Sau đó, ông T không giao đất cho ông Th mà lấn chiếm, rào bao bọc phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th là  $72m^2$ , nên ông Th đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà Nh phải trả cho ông Th diện tích  $72m^2$  và đã được giải quyết tại Bản án số 24/2012/DS-ST ngày 24/8/2012 của Tòa án nhân dân thị xã B. Ông Th xác định ông T và bà Nh đã lấn chiếm, cản trở việc gia đình ông sử dụng diện tích đất nằm trong hành lang an toàn giao thông đường bộ, diện tích đất này hiện nay đang tranh chấp.

Năm 2016, UBND thị xã B chỉnh lý hành lang an toàn giao thông đường bộ từ 50m xuống còn 23m, nên ông Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà Nh phải trả cho gia đình ông Th diện tích đất mà gia đình ông T đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế là  $119,7m^2$ , tọa lại tại thôn Tây Hà 1, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí như sau: Phía Đông giáp Quốc lộ 14; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Th; phía Nam giáp đất ông Toàn; phía Bắc giáp đất ông T; đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Th.

Ngày 17/4/2020, ông Th thay đổi yêu cầu khởi kiện, với nội dung: Giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Nh phải trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là  $119,7m^2$ , tọa lạc tại thôn Tây Hà 1, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận như đã nêu; đồng thời bồi thường thiệt hại khi đập phá hàng rào ông Th xây dựng với số tiền là 16.000.000 đồng. Đến ngày 21/7/2020, ông Th có Đơn xin rút yêu cầu về phần bồi thường thiệt hại số tiền 16.000.000 đồng và phần đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Huỳnh Ngọc T, bà Nguyễn Thị Nh trình bày:*

Năm 1993, vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân và bà Nguyễn Thị Dung thửa đất tại thôn T, xã C, thị xã B. Ngày 17/7/1995, gia đình ông T được UBND huyện Krông Búk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 118211, thửa đất số 271a, tờ bản đồ số 09, diện tích  $675m^2$ . Sau đó, ông T tách thửa đất trên thành nhiều thửa đất khác nhau, trong đó tách một phần thửa 271a thành thửa 469, diện tích  $72m^2$ .

Năm 2005, vợ chồng ông T, bà Nh chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồ V và bà Nguyễn Thị Thùy Tr thửa đất 469, diện tích  $72m^2$ , giá chuyển nhượng là

60.000.000 đồng; thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 276, 277; phía Tây giáp thửa 271, cạnh dài 06m do ông V sử dụng; phía Nam giáp thửa 468, cạnh dài 12m do ông Toàn đang sử dụng; phía Bắc giáp thửa đất số 271 cạnh dài 12m (vợ chồng ông T đang sử dụng). Khi chuyển nhượng đất cho ông V ngày 24/4/2005, thì chỉ lập một bản gốc giấy sang nhượng với nội dung “ngang 6m X”, còn chiều dài bỏ trống.

Ngày 15/6/2005, dưới sự chứng kiến và lập biên bản kiểm tra diện tích đất chuyển nhượng của địa chính xã C, đại diện chính quyền xã C, vợ chồng ông T, bà Nh đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V. Đến ngày 08/9/2005, Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 469, diện tích 72m<sup>2</sup> cho hộ ông Nguyễn Hồ V. Như vậy, hai bên đã hoàn thành xong việc sang nhượng.

Sau đó, ông V và bà Tr chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Th và bà Ph. Ông Th, bà Ph đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông V, bà Tr chuyển nhượng đất cho ông Th, bà Ph thì ông T, bà Nh không biết. Tại thời điểm năm 2011, đất của ông Th có tứ cận như sau: Phía Đông cạnh dài 06m, trong đó 04m giáp chuồng heo của gia đình ông T; 02m giáp thửa đất số 270 là thửa đất gia đình ông T xây dựng nhà ở; phía Tây cạnh dài 06m giáp đất ông V; phía Nam cạnh dài 12m giáp đất ông Toàn; phía Bắc cạnh dài 12m giáp đất của gia đình ông T.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông V, ông Th không sử dụng đất. Vào tháng 7/2011, ông Th khởi kiện vợ chồng ông T tại Tòa án nhân dân thị xã B, yêu cầu vợ chồng Ông phải trả diện tích 108m<sup>2</sup> đất và Tòa án đã giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2012/DS-ST ngày 24/8/2012. Do đó, ông T và bà Nh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th, vì thực tế phần đất này từ năm 1993 cho đến nay gia đình ông T sử dụng ổn định, xây dựng công trình chăn nuôi, nhà bếp nấu rượu, trồng cây lâu năm, đến ngày 06/11/2013 thì bị cưỡng chế, phá hủy với lý do vi phạm hành lang an toàn giao thông đường bộ, nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tống Thị Mỹ Ph trình bày ý kiến với nội dung:* bà Ph đồng ý với phần trình bày của ông Nguyễn Văn Th và đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông T, bà Nh phải trả lại phần đất đã lấn chiếm cho vợ chồng Bà.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người làm chứng ông Nguyễn Hồ V trình bày như sau:*

Vào năm 2005, vợ chồng ông V có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Nh 01 lô đất có chiều ngang 06m và chiều dài 30m, thửa đất có vị trí tứ cận: Phía Đông sang giáp Quốc lộ 14; phía Nam giáp nhà ông Đạo; phía Tây giáp vườn cà phê số 4118209 (đất của ông V); phía Bắc giáp nhà ông T; giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Do không có điều kiện đi lại để

tách thửa, nên ông V đã đưa cho ông T thêm 5.000.000 đồng để nhờ ông T làm thủ tục tách thửa đất. Khi ông V nhận chuyển nhượng, thì cán bộ địa chính là ông Đỗ Văn S có nói chưa phân chiều dài lại để xác định hành lang giao thông, mặc dù để trống phần chiều dài trong giấy sang nhượng nhưng hai bên vẫn đo chiều dài và giao đất trên thực tế là 30m.

Sau khi cán bộ địa chính đo đạc theo sơ đồ của xã, thì đã xác định thửa đất hai bên chuyển nhượng có chiều ngang 06m, chiều dài 25m và xác định đất mặt tiền dọc theo Quốc lộ 14. Cán bộ địa chính cho biết hành lang lộ giới hết 5m nên chiều dài đất chỉ còn 25m. Ngày 26/4/2005, ông S có vẽ sơ đồ địa chính thể hiện trong Giấy sang nhượng đất vườn ngày 24/4/2005 và Ủy nhân nhân dân xã C xác nhận ngày 26/4/2005. Tuy nhiên, vì phần đất phía trước (ngang 06m X dài 18m) thuộc hành lang an toàn giao thông nên theo Hợp đồng sang nhượng hai bên, thì diện tích đất chỉ là 72m<sup>2</sup> (ngang 06m X dài 12m).

Ngày 16/9/2007, vợ chồng ông V chuyển nhượng toàn bộ diện tích 06m X 30m, có vị trí tứ cận như trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, khi chuyển nhượng đất thì hàng rào lưới B40 vẫn còn. Ngày 20/6/2011, ông Th được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 72m<sup>2</sup> đã nhận chuyển nhượng, phần diện tích đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì tại thời điểm đó đất thuộc hành lang an toàn giao thông.

Năm 2016, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã điều chỉnh lộ giới khu vực xã C, thị xã B từ 50m xuống còn 23m, như vậy phần diện tích đất ngang 06m dài 18m nằm phía ngoài, giáp đường quốc lộ mà thời điểm trước đây không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì hiện nay đã đủ điều kiện, nên giữa ông Th và ông T, bà Nh xảy ra tranh chấp.

Ông V xác định việc ông Th khởi kiện là đúng, vì phần đất ông V nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T có mặt tiền giáp đường Quốc lộ 14 và chuyển nhượng lại cho ông Th cũng nguyên hiện trạng như vậy, nên đề nghị Tòa án buộc ông T và bà Nh phải trả lại đất cho vợ chồng ông Th.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60//2021/DS-ST ngày 14/12/2021, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

*Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 164; Điều 165; khoản 2 Điều 229; điểm c, d khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Luật đất đai.*

*Tuyên xử:*

*1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th, về việc yêu cầu ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Nh phải trả diện tích theo đo đạc thực tế là 119,7m<sup>2</sup> đất tọa lại tại thôn Tây Hà 1, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí như sau: Phía Đông giáp hành lang đường Quốc lộ 14 cạnh dài 5,9m; phía Tây giáp phần đất ông Th cạnh dài 5,9m; phía Nam giáp phần đất*

ông Toàn cạnh dài 20,3m; phía Bắc giáp phần đất ông T, bà Nh cạnh dài 20,3m. Trên đất có các cây trồng và tài sản của ông T bà Nh cụ thể: 01 cây Mít, 08 cây Bơ, 01 cây Chanh, 07 cây Đu đủ; 01 cây Xoài; 07 cây Đinh lăng; 01 cây Vú sữa; 01 móng gạch đã cũ có diện tích 6,8m<sup>2</sup>.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 16.000.000 đồng đập phá hàng rào.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 22/12/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th có đơn kháng cáo với nội dung: Diện tích đất mà ông khởi kiện là phần đất vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hồ V và bị vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T lấn chiếm, Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không đúng; đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Ngày 22/12/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung: đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 104A/2022/DS-PT ngày 06/6/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên xử:

*Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2021/DS-ST ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.*

*Tuyên xử:*

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th.*

*Buộc ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Nh phải trả cho ông Nguyễn Văn Th và bà Tống Thị Mỹ Ph diện tích 119,7m<sup>2</sup> đất, địa chỉ tại thôn Tây Hà 1, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có vị trí, tứ cận như sau: Phía Đông giáp hành lang đường Quốc lộ 14, cạnh dài 5,9m; phía Tây giáp phần đất ông Th, cạnh dài 5,9m; phía Nam giáp phần đất ông Toàn, cạnh dài 20,3m; phía Bắc giáp phần đất ông T, bà Nh, cạnh dài 20,3m.*

*Ông Nguyễn Văn Th và bà Tống Thị Mỹ Ph được quyền quản lý, sử dụng các cây trồng, tài sản trên đất và có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Nh trị giá cây trồng trên đất, số tiền là 12.579.800 đồng.*

2. *Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu bị đơn bồi thường khoản thiệt hại đập phá hàng rào, số tiền 16.000.000 đồng.*

Ngoài ra Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác.

Ngày 20/6/2022, ông Huỳnh Ngọc T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên, Ông đề nghị hủy bản án phúc

thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Tại Quyết định số 25/2022/KN-DS ngày 06/10/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 104A/2022/DS-PT ngày 06/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2021/DS-ST ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Nh nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn X và bà Nguyễn Thị D vào năm 1993. Ngày 25/01/2000, ông Huỳnh Ngọc T có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 276a, tờ bản đồ số 9, diện tích 70m<sup>2</sup> (Bút lục 350); ngày 16/3/2000, ông Huỳnh Ngọc T có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 9, diện tích 115m<sup>2</sup> (Bút lục 349). Tuy nhiên, ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này (*phần diện tích này là hành lang an toàn giao thông*).

Tại Công văn số 1459/UBND-TNMT ngày 04/8/2020 của UBND thị xã B (Bút lục 318A) xác định: Hai thửa đất này trước đây thuộc hành lang an toàn giao thông Quốc lộ 14 do Nhà nước quản lý; phần đất phía Đông thửa số 271a (tức thửa 276a diện tích 70m<sup>2</sup>) chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì nằm trong chỉ giới đường Quốc lộ 14, thuộc Nhà nước quản lý từ trước đến nay; đối với thửa đất số 270 diện tích khoảng 108m<sup>2</sup> có vị trí giáp Quốc lộ 14 thuộc đất hành lang an toàn giao thông đường bộ Quốc lộ 14, trước đây do Nhà nước quản lý.

[2]. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Nh với ông Nguyễn Hồ V và bà Nguyễn Thị Thùy Tr:

- Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th cung cấp cho Tòa án bản sao 03 “*Giấy sang nhượng đất vườn*” đề ngày 24/4/2005 giữa ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Nh với ông Nguyễn Hồ V và bà Nguyễn Thị Thùy Tr nhưng đến ngày 15/6/2005, ông Huỳnh Ngọc T và ông Nguyễn Hồ V mới lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa đất số 271a, tờ bản đồ số 09, diện tích 72m<sup>2</sup>, Hợp đồng này được UBND thị trấn C và UBND huyện Krông Búk xác nhận (BL 137, 136). Ngày 08/9/2005, ông Nguyễn Hồ V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 476424 đối với diện tích đất trên (Bl 131). Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông V theo hợp đồng chuyển nhượng là 72m<sup>2</sup>. Hợp

đồng chuyển nhượng cũng đã được Cơ quan có thẩm quyền công nhận là 72 m<sup>2</sup> và đã được UBND huyện Krông Búk cấp Giấy CNQSD đất đúng với diện tích đất chuyển nhượng.

[3]. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồ V và bà Nguyễn Thị Thùy Tr với ông Nguyễn Văn Th:

Ngày 16/9/2007, ông Nguyễn Hồ V và bà Nguyễn Thị Thùy Tr lập *Giấy sang nhượng đất vườn (viết tay)* cho ông Nguyễn Văn Th diện tích đất 06m x 30 m, có vị trí tứ cận: phía Đông giáp Quốc lộ 14; phía Tây giáp vườn cà phê; phía Nam giáp đất ông Đạo (nay là ông Toàn); phía Bắc giáp đất ông T, bà Nh; trong đó diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 72m<sup>2</sup>. Ngày 04/4/2011, vợ chồng ông V, bà Tr với vợ chồng ông Th, bà Ph lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 469 tờ bản đồ 09 diện tích 72 m<sup>2</sup> được Văn phòng Công chứng Đại An, tỉnh Đắk Lắk chứng thực. Ngày 20/6/2011, ông Th, bà Ph được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 219495 đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 72m<sup>2</sup>.

Như vậy, căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng thì diện tích đất chuyển nhượng giữa vợ chồng ông V, bà Tr với vợ chồng ông Th bà Ph cũng chỉ được Nhà nước công nhận 72 m<sup>2</sup> (*phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận và cũng đúng với phần diện tích mà ông V, bà Tr đã nhận chuyển nhượng của ông T và bà Nh theo hợp đồng ngày 15/6/2005*).

Ông Th căn cứ “ *Giấy sang nhượng đất vườn (viết tay)* ” ngày 16/9/2007 giữa ông Th với ông V và bà Tr có diện tích 180m<sup>2</sup> ( 06m x 30 m) để kiện đòi vợ chồng ông T, bà Nh phải trả lại cho ông Th 108m<sup>2</sup> ( 180m<sup>2</sup> – 72m<sup>2</sup>) đất là không đúng như đã nhận định ở trên.

[3.1]. Ngoài ra, theo Bản án dân sự sơ thẩm 24/2012/DS-ST ngày 24/8/2012 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (*Bản án đã có hiệu lực pháp luật*) thì ngày 04/7/2011, ông Th, bà Ph đã khởi kiện yêu cầu ông T, bà Nh phải trả lại diện tích đất 180 m<sup>2</sup> mà vợ chồng Ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V. Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Th rút một phần yêu cầu, chỉ còn buộc ông T, bà Nh phải trả lại diện tích 72 m<sup>2</sup> theo đúng vị trí mà vợ chồng Ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn là vợ chồng ông T, bà Nh đồng ý trả lại phần diện tích đất này và Tòa án đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông Th, bà Ph.

Trên thực tế ông V và ông Th cũng chưa quản lý, sử dụng phần diện tích đang tranh chấp. Vợ chồng ông T không phải là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Th, bà Ph. Hồ sơ vụ án thể hiện vợ chồng ông T là người quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 2000 đến nay, ngoài ra ông T còn bị xử phạt hành chính về hành vi vi phạm hành lang an toàn giao thông đường bộ. Không có cơ sở cho rằng ông T, bà Nh đã lấn chiếm đất của ông Th.

[3.2]. Đến năm 2016, Nhà nước thay đổi quy hoạch chỉ giới đường bộ nên diện tích đất này không còn thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ, theo nội dung Công văn số 1459/UBND-TNMT ngày 04/8/2020 của UBND thị xã B (Bút lục 318A) thì ai đang sử dụng thửa đất sẽ được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do phần diện tích đất này hiện nay ông T, bà Nh đang sử dụng nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th buộc ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Nh phải trả diện tích theo đo đạc thực tế là 119,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn Tây Hà 1, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (có tứ cận kèm theo) là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm xử buộc ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Nh phải trả cho ông Nguyễn Văn Th và bà Tống Thị Mỹ Ph phần diện tích đất này là không đúng pháp luật.

[4]. Thửa đất vợ chồng ông V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T tiếp giáp với thửa đất nhà ông V, có lối đi riêng. Sau khi vợ chồng ông V chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Th phần diện tích đất này bị vây bọc bởi các thửa đất khác, do đó vợ chồng ông Th có quyền khởi kiện bằng vụ án khác để mở lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định của pháp luật dân sự.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do hủy án phúc thẩm và giữ nguyên án sơ thẩm (*kháng cáo của ông Th không được chấp nhận*) nên ông Th phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 2 Điều 343 và Điều 344 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 104A/2022/DS-PT ngày 06/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2021/DS-ST ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk về vụ án dân sự “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Th với bị đơn là ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Nh.

2. Ông Nguyễn Văn Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 60/AA/2021/0008419 ngày 24/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng (để b/c);
- Vụ GDKT II-TANDTC;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP (Văn phòng); Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Văn Tiến**

