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

Bản án số: **104A**/2022/DS-PT
Ngày: 06 - 6 - 2022
"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: Ông Trương Công Bình.

Các Thẩm phán: 1. Ông Y Phi Kbuôr;

2. Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Thùy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 06 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2022/TLPT-DS ngày 17/02/2022, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất".* Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 14/12/2021 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2022/QĐ-PT ngày 15/4/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 83/2022/QĐ-PT ngày 06/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 92/2022/QĐ-PT ngày 24/5/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn S, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông La Văn T - Luật sư, Văn phòng Luật sư M, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc T1, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn T, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn L - Luật sư, Văn phòng Luật sư Đ, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: đường C, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tống Thị Mỹ P; địa chỉ: Thôn S, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn S, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Hồ V và bà Nguyễn Thị Thùy T; địa chỉ: đường P, phường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (ông V có mặt, bà T vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T;

6. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 16/9/2007, ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hồ V và bà Nguyễn Thị Thuỳ T 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 Đ (nay là ông T2); phía Bắc giáp đất ông T1, bà N. Vợ chồng ông T, bà P 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 T1 và bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho ông V, bà T vào ngày 24/4/2005. Đến năm 2007, thì ông V và bà T chuyển nhượng lại cho ông T thửa đất trên theo giấy sang nhượng đất có chính quyền xã C xác nhận vào ngày 20/10/2010.

Sau đó, ông T1 không giao đất cho ông T mà lấn chiếm, rào bao bọc phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T là 72m^2. Ông T1 cho rằng phần đất chuyển nhượng cho ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở phía trước, đo từ tim đường Quốc lộ 14 vào 25m, ông T1 cho là lộ giới và đo vào 12m là đất mà ông T1 đã chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 72m^2. Do ông T1 không tranh chấp phần đất nằm trong hành lang an toàn giao thông mà rào bao bọc lấn chiếm toàn bộ phần đất diện tích 72m^2, nên ông T đã khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông T1, bà N phải trả cho ông diện tích 72m^2 và đã được giải quyết tại Bản án số 24/2012/DS-ST ngày 24/8/2012 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ. Ông T xác định ông T1 và bà N 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 T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông T1 và bà N phải trả cho gia đình ông T diện tích đất mà gia đình ông T1 đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 119,7m^2, tọa lại tại thôn T, 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 T; phía Nam giáp đất ông T2; phía Bắc giáp đất ông T1; đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T.

Ngày 17/4/2020, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, với nội dung: Giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N phải trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 119,7m², tọa lạc tại thôn T, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp Quốc lộ 14; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn T; phía Nam giáp đất của ông T2; phía Bắc giáp đất của ông T1; đồng thời bồi thường thiệt hại khi đập phá hàng rào ông T xây dựng với số tiền là 16.000.000 đồng. Đến ngày 21/7/2020, ông T 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 và tại phiên tòa, bị đơn ông Huỳnh Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày có nội dung như sau:*

Năm 1993, vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn X và bà Nguyễn Thị D thửa đất tại thôn T, xã C, thị xã B. Ngày 17/7/1995, gia đình ông T1 được UBND huyện K 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 T1 tách thửa đất trên thành nhiều thửa đất khác nhau, trong đó tách một phần thửa 271a thành thửa 469, diện tích 72m².

Năm 2005, vợ chồng ông T1, bà N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồ V và bà Nguyễn Thị Thuỳ T thửa đất 469, diện tích 72m², 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 T2 đang sử dụng; phía Bắc giáp thửa đất số 271 cạnh dài 12m (vợ chồng ông T1 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 T1, bà N 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 K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 469, diện tích 72m^2 cho hộ ông Nguyễn Hồ V. Như vậy, hai bên đã hoàn thành xong việc sang nhượng.

Sau đó, ông V và bà T chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T và bà P. Ông T, bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông V, bà T chuyển nhượng đất cho ông T, bà P thì ông T1, bà N không biết. Tại thời điểm năm 2011, đất của ông T có tứ cận như sau: Phía Đông cạnh dài 06m, trong đó 04m giáp chuồng heo của gia đình ông T1; 02m giáp thửa đất số 270 là thửa đất gia đình

ông T1 xây dựng nhà ở; phía Tây cạnh dài 06m giáp đất ông V; phía Nam cạnh dài 12m giáp đất ông T2; phía Bắc cạnh dài 12m giáp đất của gia đình ông T1.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông V, ông T không sử dụng đất. Vào tháng 7/2011, ông T khởi kiện vợ chồng ông T1 tại Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, yêu cầu vợ chồng ông phải trả diện tích 108m² đất và Tòa án đã giải quyết tại Bản án số 24/2012/DS-ST ngày 24/8/2012. Do đó, ông T1 và bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, vì thực tế phần đất này từ năm 1993 cho đến nay gia đình ông T1 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 T.

**/ Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tống Thị Mỹ P trình bày ý kiến với nội dung:* Bà Phượng đồng ý với phần trình bày của ông Nguyễn Văn T và đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông T1, bà N phải trả lại phần đất đã lấn chiếm cho vợ chồng bà P.

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

Vào năm 2005, vợ chồng ông V có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N 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 Đ; phía Tây giáp vườn cà phê số 4118209 (đất của ông V); phía Bắc giáp nhà ông T1; 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 T1 thêm 5.000.000 đồng để nhờ ông T1 làm thủ tục tách thửa đất. Khi ông V nhận chuyển nhượng, thì cán bộ địa chính là ông Đỗ Văn S có nói chừa phần 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 có cho biết hành lang lộ giới hết 05m 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 Uỷ 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 72m² (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 T, khi chuyển nhượng đất thì hàng rào lưới B40 vẫn còn. Ngày 20/6/2011, ông T được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 72m² 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 T và ông T1, bà N xảy ra tranh chấp.

Ông Vân xác định việc ông T khởi kiện là đúng, vì phần đất ông V nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T1 có mặt tiền giáp đường Quốc lộ 14 và chuyển nhượng lại cho ông T cũng nguyên hiện trạng như vậy, nên đề nghị Tòa án buộc ông T1 và bà N phải trả lại đất cho vợ chồng ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DS-ST ngày 14/12/2021 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: 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, đ khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Luật đất đai; căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, về việc yêu cầu ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N phải trả diện tích theo đo đạc thực tế là 119,7m^2 đất tọa lại tại thôn T, 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 T cạnh dài 5,9m; phía Nam giáp phần đất ông T2 cạnh dài 20,3m; phía Bắc giáp phần đất ông T1, bà N cạnh dài 20,3m. Trên đất có các cây trồng và tài sản của ông T1 bà N 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^2.

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 do đập phá hàng rào.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 3.700.000 đồng: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 3.700.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản; ông Huỳnh Ngọc T1 được nhận lại 3.700.000 đồng sau khi thu được của ông Nguyễn Văn T. Hoàn trả 300.000 đồng cho ông T1 tiền tạm ứng (đã chi phí xong).

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 4.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định ngày 04/6/2020 và định giá ngày 14/10/2020 (ông T đã nộp và đã chi phí xong).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/12/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T 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 T1 lấn chiếm, nhưng bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi

kiện là không đúng; ông T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết xét xử lại vụ án.

Ngày 22/12/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS, với nội dung: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T giữ yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 22/12/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ và trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định vợ chồng ông T1, bà N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồ V thửa đất tại thôn T, xã C, huyện K, theo 03 hợp đồng có khác nhau về chiều dài (hợp đồng thứ nhất ghi 30m, hợp đồng thứ hai là 25m, hợp đồng thứ ba không ghi chiều dài), còn chiều ngang là 06m dọc theo Quốc lộ 14. Sau đó ông V chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T thửa đất này, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 72m^2, phần đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận do nằm trong quy định hành lang an toàn giao thông đường bộ. Như vậy có căn cứ xác định vợ chồng ông T1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V phần đất chiều ngang 06m và chiều dài là 30m, sau đó ông V đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T toàn bộ diện tích đất này. Đến năm 2016, UBND thị xã B chỉnh lý hành lang giao thông từ 50m xuống còn 23m, nên phần đất của ông T có sự thay đổi là do chính sách của Nhà nước. Tuy nhiên căn cứ vào vị trí tứ cận của thửa đất chuyển nhượng, thì mặt tiền thửa đất dọc theo Quốc lộ 14, nên phần đất sau khi chỉnh lý hành lang an toàn giao thông nằm trong diện tích đất đã chuyển nhượng, việc vợ chồng ông T1 lấn chiếm làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông T. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông T buộc vợ chồng ông T1 phải trả diện tích lấn chiếm 119,7m^2, là có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, là không đúng và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, sửa bản án sơ thẩm, theo hướng: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn; buộc ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông Nguyễn Văn T diện tích 119,7m^2 đất, địa chỉ tại thôn T, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, xét thấy:

[1] Diện tích đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn X và bà Nguyễn Thị D vào năm 1993. Ngày 25/01/2000, ông Huỳnh Ngọc T1 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 276a, tờ bản đồ số 9, diện tích 70m^2 (Bút lục 350); ngày 16/3/2000, ông Huỳnh Ngọc T1 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 9, diện tích 115m^2 (Bút lục 351). Tuy nhiên, ông T1 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này.

Tại Công văn số 1459/UBND-TNMT ngày 04/8/2020 của UBND thị xã B (Bút lục 318A) có nội dung: 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^2) 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^2 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 T1 và bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Hồ V và bà Nguyễn Thị Thùy T, xét thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T cung cấp cho Tòa án bản sao 03 "Giấy sang nhượng đất vườn" đề ngày 24/4/2005 đều có nội dung: ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N sang nhượng cho ông Nguyễn Hồ V và bà Nguyễn Thị Thùy T lô đất có vị trí: Đông giáp Quốc lộ 14A, Nam giáp nhà ông Đ, Tây giáp vườn cà phê số H 118209, Bắc giáp nhà ông T1, chiều ngang 06m và lô đất vườn số H 118209 với số tiền 60.000.000 đồng; 03 Giấy sang nhượng trên đều có sơ đồ lô đất và có xác nhận của cán bộ địa chính ngày 26/4/2005, với nội dung: *"Xác nhận hộ ông: Huỳnh Ngọc T1 có sang nhượng cho ông Nguyễn Hồ V thửa đất số 271, tờ bản đồ số 09, giấy CNQSDĐ số H-118209 và 150m^2 đất mặt tiền dọc QL14. Vị trí như sơ đồ"* và được UBND xã C xác nhận ngày 26/4/2005. Trong 03 "Giấy sang nhượng đất vườn" trên thì có 01 "Giấy sang nhượng đất vườn" (bản sao có chứng thực) có nội dung chiều dài bỏ trống; 01 bản phô tô "Giấy sang nhượng đất vườn" có nội dung chiều dài 30 mét; 01 "Giấy sang nhượng đất vườn" có nội dung chiều dài 25m.

Bị đơn ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N thừa nhận có viết và ký tên vào "Giấy sang nhượng đất vườn" có nội dung chiều dài bỏ trống.

Tại Bản kết luận giám định số 6208/GĐ ngày 27/10/2008 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk, kết luận có nội dung: Dòng chữ viết có nội dung "30 mét Ba chục mét dài" dòng viết thứ 25-từ trên xuống trong "Giấy sang nhượng đất vườn" đề ngày 24-04-2005 (kí hiệu tài liệu cần giám định A6208/GĐ) với chữ viết trong "Bản tự khai" ngày 27-08-2008 tại Tòa án nhân dân huyện K, người viết ký tên Huỳnh Ngọc T1, là do cùng một người viết ra.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định ngày 24/4/2005, ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N có viết giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồ V và bà Nguyễn Thị Thùy T diện tích đất chiều ngang 06m, chiều dài 30m (180m^2) có tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 14A, Nam giáp nhà ông Đ, Tây giáp vườn cà phê số H 118209, Bắc giáp nhà ông T1, chiều ngang 06m; và lô đất vườn số H 118209; nhưng cán bộ địa chính xã chỉ xác nhận chuyển nhượng diện tích 150m^2 (ngang 06m, dài 25m) mặt tiền dọc Quốc lộ 14, do trừ lộ giới đường.

[2.2] Ngày 15/6/2005, ông Huỳnh Ngọc T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồ V thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 72m^2. 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.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hồ V xác định: vì phần đất phía trước (ngang 06m x dài 18m) thuộc hành lang an toàn giao thông, nên chỉ có thể làm hợp đồng sang nhượng diện tích 72m² (ngang 06m x dài 12m).

Theo Biên bản xác minh ngày 19/8/2020 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ (Bút lục 316) và Công văn số 1459/UBND-TNMT ngày 04/8/2020 của UBND thị xã B (Bút lục 318A), thì từ năm 2005 đến trước ngày 23/5/2016, diện tích 108m^2 nêu trên thuộc hành lang an toàn giao thông Quốc lộ 14 do Nhà nước quản lý.

Từ các nhận định trên, có căn cứ để xác định: Năm 2005, ông T1 và bà N đã chuyển nhượng cho ông V và bà T diện tích đất chiều ngang 06m, chiều dài 30m (180m^2) có tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 14A, Nam giáp nhà ông Đ, Tây giáp vườn cà phê số H 118209, Bắc giáp nhà ông T1. Tuy nhiên, do có 108m^2 đất thuộc hành lang an toàn giao thông nên các bên chỉ có thể lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 72m^2, và tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì thửa đất diện tích 72m^2 có phía Đông giáp hành lang an toàn giao thông Quốc lộ 14. Như vậy, quyền sử dụng đất của ông T1 và bà N đối với diện tích 180m^2 đất (trong đó có 108m^2 thuộc hành lang an toàn giao thông) đã chấm dứt tại thời điểm ông T1 và bà N chuyển nhượng cho ông V và bà T.

[3] Xét Giấy sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Hồ V bà Nguyễn Thị Thuỳ T với ông Nguyễn Văn T:

Ngày 16/9/2007, ông Nguyễn Hồ V và bà Nguyễn Thị Thùy T lập Giấy sang nhượng cho ông Nguyễn Văn T diện tích đất 06m x 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 Đ (nay là ông T2), phía Bắc giáp đất ông T1, bà N; trong đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 72m^2. Ngày 20/6/2011, ông T và bà P 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^2.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T và ông V đều xác định mặc dù chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 72m^2, nhưng hai bên đã chuyển nhượng luôn cả phần diện tích 108m^2 thuộc quy hoạch hành lang an toàn giao thông Quốc lộ 14. Đến năm 2016, Nhà nước thay đổi quy hoạch chỉ giới đường nên diện tích 108m^2 mà ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng không còn thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ, nên vợ chồng ông Nguyễn Văn T là người có quyền sử dụng đối với diện tích đất này.

[4] Việc Toà án cấp sơ thẩm cho rằng khi ông T1, bà N chuyển nhượng đất cho ông V, bà T và khi ông V, bà T chuyển nhượng lại cho ông T, bà P đều chỉ chuyển nhượng phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ghi rõ bao gồm cả phần đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ; đồng thời sau khi chuyển nhượng cho ông V, bà T thì ông T1, bà N vẫn sử dụng, quản lý, xây dựng công trình trên đất và đến năm 2013 bị cơ quan nhà nước xử phạt vi phạm hành chính, nên xác định không có việc chuyển nhượng diện tích 108m^2, là không có căn cứ. Bởi lẽ, như đã phân tích trên, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên lập khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì các bên còn lập một giấy sang nhượng trước đó, cụ thể là "Giấy sang nhượng đất vườn" đề ngày 24/4/2005 giữa ông T1, bà N với ông V, bà T và Giấy sang nhượng ngày 16/9/2007 giữa ông V, bà T với ông T, bà P. Trong nội dung các giấy sang nhượng này đều ghi chuyển nhượng diện tích ngang 06m, dài 30m. Ngoài ra, tại thời điểm ông T1, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà T thì diện tích 108m^2 thuộc hành lang đường bộ Quốc lộ 14 do Nhà nước quản lý, nên ông V, bà T và cả ông T1, bà N đều không có quyền sử dụng đối với phần diện tích này. Ông T1, bà N đã lấn chiếm, sử dụng, có tranh chấp với ông T cho đến nay và đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính nhưng ông T1, bà N vẫn không thi hành, mà sử dụng đất cho đến nay.

[5] Đối với ý kiến của ông Huỳnh Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng trước đây ông Nguyễn Văn T đã khởi kiện vợ chồng ông T1 tại Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, yêu cầu vợ chồng ông phải trả diện tích 108m² đất và Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã giải quyết tại Bản án số 24/2012/DS-ST ngày 24/8/2012, xét thấy: Bản án số 24/2012/DS-ST, ngày 24/8/2012 chỉ giải quyết về yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp diện tích đất 72m^2, thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 219495, ngày 20/6/2011; còn diện tích đất 108m^2 mà ông T khởi kiện (đo đạc thực tế là 119,7m^2), không liên quan gì đến thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 72m^2. Do đó ý kiến của ông T1 và bà N, là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, về việc yêu cầu ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N phải trả diện tích theo đo đạc thực tế là 119,7m^2 đất tọa lại tại thôn T, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, là không có căn cứ và không đúng. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, để sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, buộc ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Tống Thị Mỹ P diện tích đo đạc thực tế là 119,7m^2, 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 T cạnh dài 5,9m; phía Nam giáp phần đất ông T2 cạnh dài 20,3m; phía Bắc giáp phần đất ông T1, bà N cạnh dài 20,3m.

Đối với các cây trồng và tài sản trên đất tranh chấp, gồm: 01 cây Mít, 08 cây Bơ, 01 cây Chanh, 07 cây đu đủ, 01 cây Xoài, 07 cây Đinh Lăng, 01 cây Vú sữa và 26 cây Sưa, qua định giá các cây trồng có trị giá là 12.579.800 đồng; ngoài ra còn có 01 móng gạch đã có diện tích 6,8m^2 nhưng đã cũ, nát, nên không có cơ sở định giá. Đây là tài sản của ông T1, bà N và các tài sản này không di dời được, nên cần giao cho vợ chồng ông T, bà P được quyền quản lý, sử dụng và ông T, bà P có trách nhiệm trả lại trị giá tài sản cho ông T1 và bà N, số tiền là 12.579.800 đồng.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản:

Do sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N phải chịu 3.700.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản (đã thực hiện và chi phí xong).

Ông Huỳnh Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N còn phải chịu 4.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định ngày 04/6/2020 và định giá ngày 14/10/2020. Ông Nguyễn Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá là 4.000.000 đồng, sau khi thu được từ ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về phần đòi lại quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do phải có nghĩa vụ trả lại trị giá tài sản trên đất cho ông T1 và bà N, nên ông T và bà P phải chịu án phí về nghĩa vụ trả lại số tiền 12.579.800 đồng, cụ thể: 12.579.800 đồng x 5% = 628.990 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.840.000 đồng, ông T được nhận lại số tiền là 14.211.010 đồng.

Bị đơn ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với tài sản phải trả, cụ thể: diện tích đất phải trả có giá trị là 590.000.000 đồng, nên án phí phải chịu là: 20.000.000 đồng + (190.000.000 đồng x 4%) = 27.600.000 đồng.

[8.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 147; khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 264, 400, 691, 693, 695 và 696 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 14/12/2021 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

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

Buộc ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Tống Thị Mỹ P diện tích 119,7m^2 đất, địa chỉ tại thôn T, 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 T, cạnh dài 5,9m; phía Nam giáp phần đất ông T2, cạnh dài 20,3m; phía Bắc giáp phần đất ông T1, bà N, cạnh dài 20,3m.

Ông Nguyễn Văn T và bà Tống Thị Mỹ P được quyền quản lý, sử dụng các cây trồng, tài sản trên đất và có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N 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.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản:

Ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N phải chịu 3.700.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản (đã chi phí xong).

Ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N phải chịu 4.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định ngày 04/6/2020 và chi phí định giá ngày 14/10/2020. Ông Nguyễn Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá là 4.000.000 đồng sau khi thu được từ ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Tống Thị Mỹ P phải chịu 628.990 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp là đã nộp là 14.840.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 14.211.010 đồng, theo biên lai số AA/2019/0004794, ngày 14/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N phải chịu 27.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 60AA/2021/0008419, ngày 24/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

5. 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.

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, 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- VKSND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình