

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc.

Đắk Lắk, ngày 4 tháng 7 năm 2025.

VĂN PHÒNG UBND TỈNH ĐẮK LẮK
Số: 85
ĐẾN Ngày: 3/7/2025
Chuyên:

ĐƠN KHIẾU NẠI

V/v: Khiếu nại toàn bộ quyết định số 1693/QĐ-UBND thị xã Buôn Hồ.

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Lắk.

Tôi tên: Nguyễn Văn Thu

Thượng tá SQQĐ ND VN đã nghỉ hưu.

Thương binh 3/4 ; Điện thoại số: 0969 864 158.

HKTT: Thôn Sơn Lộc 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 22/06/2025, tôi nhận được Quyết định số 1693/QĐ-UBND thị xã Buôn Hồ, quyết định về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thu. Qua nghiên cứu quyết định trên và đối chiếu với các quy định của pháp luật, tôi khiếu nại toàn bộ nội dung giải quyết khiếu nại trên của UBND thị xã Buôn Hồ với các lý do sau:

1. Tôi khiếu nại nội dung công văn 1459/UBND-TNMT ngày 04/8/2020 của UBND thị xã Buôn Hồ phúc đáp công văn số 297/2020/CV-TA của Tòa án nhân dân thị xã về việc nêu ý kiến quan điểm xét cấp QSDĐ tăng thêm do điều chỉnh lộ giới QL14 trong vụ án dân sự sơ thẩm số 33/2020. Ở đây, tôi không khiếu nại về quy trình pháp luật của công văn đúng hay sai.
 - Công văn 1459 ngày 4/8/2020, xác định sai vị trí các thửa đất, xác định sai diện tích các thửa đất, xác định sai người được và đang sử dụng. Từ đó xác định sai đối tượng được xét cấp QSDĐ tăng thêm (sau khi Nhà nước điều chỉnh hành lang an toàn giao thông QL14 từ 50m xuống còn 23m).

- Phòng TNMT cho rằng phía Đông của thửa đất 271a (đất ông Tứ) gồm 2 thửa là thửa 276a và thửa 270 là hoàn toàn sai, không đúng với thực tế bản đồ địa chính. Phòng TNMT cho rằng phía đông của thửa 271a là thửa 276a diện tích 70m² là đất tranh chấp 108m² đo thực tế là 119,7 m² và cho rằng ông Tứ đang sử dụng và ai đang sử dụng thì được cấp QSDĐ là không đúng thực tế và pháp luật. Vì thửa 276a không nằm ở phía đông thửa 271a (đất ông Tứ) mà thửa 276a nằm phía đông thửa 469 (đất ông Thu) do đó diện tích đất 119,7 m² thuộc diện tích tăng thêm của thửa 469 theo nghị định 01 của Chính phủ.
 - Công văn 1459 cho rằng tôi tranh chấp thửa 270 diện tích 108m² là không đúng, vì tôi tranh chấp là thửa 276a diện tích 70m² đo thực tế là 119,7m² có trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2007 của ông Vân, và cũng có trong hợp đồng chuyển nhượng của ông Tứ ngày 24/4/2005.
 - Ngày 08/9/2005, ông Tứ bà Nhựt đã tách thửa đất 271a thành nhiều thửa khác nhau bán cho nhiều người. Cụ thể: Thửa 470 diện tích 120m² chuyển nhượng cho bà Lan, thửa 468 diện tích 144m² chuyển nhượng cho ông Toàn, thửa 469 diện tích chuyển nhượng cho ông Vân (ông Vân chuyển nhượng lại cho tôi), ông Tứ còn lại thửa đất 271a diện tích 96m², chiều ngang 8m tiếp giáp hành lang an toàn giao thông QL14. Nhưng trong công văn 1459 lại cho rằng thửa 271a của ông Tứ lại tiếp giáp QL 14m là hành vi bịa đặt có chủ đích.
2. UBND thị xã Buôn Hồ nhận định diện tích đất 119,7 m² có nguồn gốc do ông Huỳnh Ngọc Tứ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân, nhưng không có hợp đồng mua bán giữa hai bên mà chỉ có tờ giấy ghi nợ, UBND thị xã hoàn toàn không đề cập đến sự việc ngày 08/9/2005, ông Tứ bà Nhựt đã tách thửa đất 271a thành nhiều thửa khác nhau bán cho nhiều người. Như vậy ông Tứ đã chuyển quyền sở hữu và các quyền khác gắn liền với đất cho người khác tại thời điểm hợp đồng mua bán được chứng thực tại UBND xã. Việc UBND thị xã mập mờ trong việc xác định nguồn gốc và lơ đi quá trình biến động đất đai là vì lý do gì?
3. Căn cứ Điều 1; Khoản 9 Điều 3 Luật thi hành án dân sự 2013 sửa đổi bổ sung qui định rõ thi hành quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật. Vậy trên cơ sở pháp luật nào mà UBND thị xã diễn giải câu chữ trong bản án để áp đặt cho tôi? Mặt khác bản án số 60/2020/DS-ST đã có hiệu lực pháp luật,

vậy UBND xã Cư Bao dựa trên quyết định thi hành án dân sự nào để tự lập tờ trình số 24/TTr-UBND về việc đề nghị cấp chứng nhận QSDĐ cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt đủ điều kiện cấp? Nói cách khác UBND xã Cư Bao đã thay mặt cơ quan thi hành án dân sự tự diễn giải bản án, tự ra quyết định thi hành án, hành vi trên cho thấy dấu hiệu hiệu tiêu cực trong công tác quản lý nhà nước tại UBND xã Cư Bao.

4. UBND thị xã Buôn Hồ tiếp tục diễn giải câu chữ tại quyết định giám đốc thẩm số 62/2022/DS-GĐT, đây là hành vi mập mờ đánh tráo pháp luật để che đậy cho hành vi sai phạm pháp luật khác. Tôi khẳng định, căn cứ theo Bộ luật tố tụng năm 2015, Tòa án Cấp cao tại Đà Nẵng quyết định: Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 104A/2022/DS-PT của tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 60/DS-ST của tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ. Mỗi quyết định là mỗi việc phải thi hành án, ở đây UBND thị xã Buôn Hồ đã áp dụng cơ sở pháp lý nào diễn giải câu chữ để áp đặt cho tôi?
5. UBND thị xã căn cứ Khoản 3 Điều 100, vậy UBND thị xã đã căn cứ vào quyết định nào của Tòa án? căn cứ vào quyết định của cơ quan thi hành án dân sự nào để xét cấp GCNQSDĐ là đúng qui định?
6. UBND thị xã căn cứ vào khoản 2 điều 101 Luật đất đai. Vậy tại thời điểm ngày 08/9/2005, ông Tứ bà Nhựt đã tách thửa đất 271a thành nhiều thửa khác nhau bán cho nhiều người. Cụ thể: Thửa 470 diện tích 120m² chuyển nhượng cho bà Lan, thửa 468 diện tích 144m² chuyển nhượng cho ông Toàn, thửa 469 diện tích chuyển nhượng cho ông Vân (ông Vân chuyển nhượng lại cho tôi), ông Tứ còn lại thửa đất 271a diện tích 96m², chiều ngang 8m tiếp giáp hành lang an toàn giao thông QL14, vậy UBND thị xã đứng trên cơ sở pháp lý nào để cho rằng ông Tứ sử dụng ổn định lâu dài các mảnh đất đã chuyển nhượng cho người khác?
7. Thửa đất 271a được ông Tứ tách thửa bán cho nhiều người và đã được xét cấp đổi phần diện tích tăng thêm theo qui định pháp luật. Chỉ riêng tôi, một sĩ quan quân đội phục vụ cho Đất nước, một công dân tuân thủ pháp luật lại bị cả một hệ thống quan liêu cấp cơ sở trù dập tiếp tay cho sai phạm, vậy pháp luật công lý ở đâu?

Như tôi đã trình bày ở trên, bắt nguồn từ công văn 1459 của UBND thị xã Buôn Hồ làm sai lệch bản chất vụ án. Một hành vi vi phạm pháp luật đã được thực hiện

đúng qui trình pháp luật, sau đó lại tiếp tục mập mờ đánh tráo khái niệm nhằm che đậy hành vi vi phạm pháp luật một cách có chủ đích bài bản. Tôi như một quả bóng trách nhiệm bị các cơ quan quản lý nhà nước dùng đẩy, trù dập. Là một Đảng viên không lẽ tôi phải vác đơn ra Trung Ương kêu cứu? Trong khi Đảng và Nhà nước đang quyết liệt trong công tác phòng chống tiêu cực tham nhũng, nhưng khi công dân phát hiện tố giác tiêu cực thì chính quyền lại bao che, trù dập người tố giác. Tôi chỉ là một sỹ quan quân đội đã nghỉ hưu, một Đảng viên, một thương binh 3/4, nhưng trên hết tôi là một công dân với tinh thần thượng tôn pháp luật, mong muốn công bằng, bình đẳng trước pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng cho gia đình tôi. Đồng thời, góp phần trong công tác phòng chống tiêu cực, tham nhũng trong nội bộ Đảng viên, hướng đến xây dựng Nhà nước pháp quyền theo chủ trương của Đảng và Nhà nước. Tôi đã thực hiện đúng theo các trình tự pháp luật, đã gõ cửa khắp các cơ quan quản lý tại tỉnh Đắk Lắk, nhưng điều tôi nhận lại là sự thất vọng và mất niềm tin về pháp luật, mất niềm tin về những đồng chí đồng đội của tôi.

Từ những cơ sở pháp lý trên, kính đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Lắk xem xét giải quyết:

1. Điều tra dấu hiệu sai phạm tiêu cực trong công tác đối với ông Phạm Ngọc Tiên, ông Võ Lê Mạnh Hùng và bà Hồ Thị Chung, ông Vũ Đức Thanh, ông Y Tuệ để xử lý nghiêm minh trước pháp luật.
2. Xác định sai phạm tại công văn 1459/UBND-TNMT thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk để có quyết định thu hồi công văn trên.
3. Xác định các dấu hiệu sai phạm trong công tác quản lý đất đai, cụ thể là tờ trình số 24/TTr-UBND xã Cư Bao tách thửa đất 119,7m² thuộc hành lang an toàn giao thông QL14 để cấp cho ông Huỳnh Ngọc Tứ.
4. Thu hồi quyết định cấp chứng nhận QSDĐ cho gia đình ông Huỳnh Ngọc Tứ.
5. Điều tra dấu hiệu tiêu cực trong xét xử, làm trong sạch ngành Tư pháp tại thị xã Buôn Hồ.

Tôi cam đoan việc tôi khiếu nại, tố cáo là đúng sự thật và xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Xin trân trọng!

Tài liệu kèm theo:

1. Bản án sơ thẩm 60/2021/DS-ST.
2. Bản án phúc thẩm 104A/2022/DS-PT.
3. Quyết định giám đốc thẩm 62/2022/DS-GĐT.
4. CCCD ông Nguyễn Văn Thu.
5. 03 giấy sang nhượng đất vườn ngày 24/4/2005.
6. Sơ đồ + giấy chứng nhận QSDĐ các hộ liên kề.
7. Hồ sơ trích lục tại văn phòng ĐKĐĐ (01 bộ)
8. Biên bản kết luận giám định chữ viết.
9. Tờ trình số 24/TTr-UBND xã Cư Bao.
10. Công văn 1459/UBND-TNMT.
11. Thông báo số 83/TB-UBND
12. QĐ số 1693/QĐ-UBND

Người viết đơn


Nguyễn Văn Thu

Số: 1693/QĐ-UBND

Buôn Hồ, ngày 17 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thu,
Địa chỉ: Thôn Sơn Lộc 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ (lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Theo Báo cáo số 01/BC-ĐXM ngày 11/6/2025 của Đoàn xác minh số 1468/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thu, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Xác minh, làm rõ nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thu khiếu nại Công văn số 894/UBND-TTtr ngày 10/4/2025 của UBND thị xã Buôn Hồ về việc trả lời đơn của công dân (liên quan đến khiếu nại của ông Thu đối với Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là GCNQSDĐ) cho ông Huỳnh Ngọc Tú và bà Nguyễn Thị Nhựt, sử dụng đất tại xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7m²).

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Diễn biến vụ việc.

Vụ việc khiếu nại trên xuất phát từ việc tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Văn Thu và ông Huỳnh Ngọc Tú từ năm 2008, đã được Toà án nhân dân các cấp giải quyết cụ thể như sau:

Năm 2021, ông Nguyễn Văn Thu có đơn khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Ngọc Tú và bà Nguyễn Thị Nhựt phải trả lại cho ông diện tích đo đạc thực tế là 119,7 m² tại Thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ (phần đất này trước đây nằm trong quy hoạch hành lang giao thông Quốc lộ 14 nhưng nay đã điều chỉnh không còn quy hoạch, theo ông Thu diện tích 119,7 m² này nằm trong tổng diện tích mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hồ Vân, trong đó ông Thu có 72 m² đã được cấp GCNQSDĐ), có vị trí như sau: Phía Đông giáp Quốc lộ 14, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Thu; phía Nam giáp đất ông Toàn, Phía Bắc giáp đất ông Tú, gửi đến Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ để được xem xét giải quyết;

Ngày 14/12/2021, Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ ban hành Bản án số 60/2021/DS-ST, tại Bản án tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thu. Không đồng ý với Bản án của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, ông Nguyễn Văn Thu kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để được xem

xét giải quyết; ngày 06/6/2022, Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Bản án số 104A/2022-DS-PT, tuyên xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Thu.

Không đồng ý với Bản án của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, ngày 20/6/2022 ông Huỳnh Ngọc Tứ có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục Giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên, ông Tứ đề nghị huỷ bản án phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngày 02/12/2022, Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 62/2022/DS-GĐT, quyết định tuyên xử huỷ toàn bộ Bản án phúc thẩm số 104A/2022/DS-PT ngày 06/6/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2021/DS-ST ngày 14/12/2021 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

Sau khi Bản án của Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có hiệu lực, năm 2023, ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt nộp hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7 m², địa chỉ thửa đất xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ gửi đến cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp theo quy định. Ngày 02/12/2023, UBND thị xã ban hành Quyết định số 3619/QĐ-UBND về việc công nhận, cấp GCNQSDĐ cho ông Tứ và bà Nhựt tại thửa đất trên. Không đồng ý với Quyết định cấp GCNQSDĐ của UBND thị xã, ông Thu gửi đơn tố cáo một số cán bộ xã Cư Bao và UBND thị xã trong việc tham mưu cấp GCNQSDĐ không đúng quy định và đã được Chủ tịch UBND thị xã Buôn Hồ giải quyết tại Kết luận số 59/KL-UBND ngày 29/10/2024 và Thông báo số 25/TB-UBND ngày 21/01/2025 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc không thụ lý tố cáo của ông Nguyễn Văn Thu. Ngày 28/3/2025, ông Thu viết đơn khiếu nại việc UBND thị xã cấp GCNQSDĐ cho ông Tứ và bà Nhựt làm cho ông không còn lối đi vào thửa đất của mình, sau khi nhận được đơn của ông Thu, UBND thị xã đã giao cho Thanh tra thị xã xem xét, tham mưu giải quyết theo quy định; nhận định đơn của ông Thu là kiến nghị, phản ánh, Thanh tra thị xã tham mưu UBND thị xã Công văn số 894/UBND-TTr ngày 10/4/2025, trong đó trả lời việc UBND thị xã cấp GCNQSDĐ cho ông Tứ, bà Nhựt là thực hiện theo Quyết định giám đốc thẩm số 62/2022/DS-GĐT ngày 02/12/2022 của Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Không đồng ý với Công văn số 894/UBND-TTr ngày 10/4/2025 của UBND thị xã, ông Thu viết đơn khiếu nại Công văn 894/UBND-TTr gửi đến UBND tỉnh, Thanh tra tỉnh để được giải quyết. Ngày 13/5/2025, UBND tỉnh có Công văn số 4811/UBND-NC và Thanh tra tỉnh có Công văn số 345/TTr-NV.II về việc xử lý đơn của ông Nguyễn Văn Thu chuyển về UBND thị xã để xem xét giải quyết theo quy định. Nhận thấy việc khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thu liên quan đến quyền, nghĩa vụ của ông và để giải quyết dứt điểm đơn thư, UBND thị xã đã ban hành Công văn số 1180/UBND-VP ngày 14/5/2025 giao Thanh tra thị xã tham mưu giải quyết theo thẩm quyền và quy định. Ngày 26/5/2025, UBND thị xã ban hành Thông báo số 126/TB-UBND về việc thụ lý giải quyết khiếu nại (lần đầu), Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 về việc xác minh nội dung khiếu nại.

2. Kết quả làm việc với ông Nguyễn Văn Thu

Ông Nguyễn Văn Thu cho biết:

Ông khiếu nại toàn bộ Công văn số 894/UBND-TTr ngày 10/4/2025 của UBND thị xã Buôn Hồ về việc trả lời đơn của công dân, cụ thể như sau:

+ Trước đây ông có viết đơn (đề ngày 28/3/2025) khiếu nại việc UBND thị xã Buôn Hồ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Huỳnh Ngọc Tứ, bà Nguyễn Thị Nhựt đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79 diện tích 119,7m² đã làm cho ông không còn lối đi vào thửa đất của mình, tuy nhiên UBND thị xã không thụ lý giải quyết mà trả lời bằng Công văn số 894/UBND-TTr.

+ Việc UBND thị xã nhận định đơn khiếu nại ngày 28/3/2025 mà ông viết là đơn kiến nghị, phản ánh là không đúng, vì việc UBND thị xã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt, sử dụng đất tại xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7 m² làm cho ông không còn lối đi vào phần đất của mình làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

+ Tất cả các bản án của TAND các cấp đều tuyên khẳng định thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7m² là đất hành lang an toàn giao thông do nhà nước quản lý, không yêu cầu UBND thị xã Buôn Hồ phải cấp cho ông Tứ, bà Nhựt. Việc ông Tứ bà Nhựt có đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ hay không thì phải tuân thủ quy định của Luật Đất đai.

+ Theo Nghị định 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT thì diện tích đất 119,7m² thuộc diện tích đất tăng thêm của thửa đất 469 (thửa đất của ông Thu đã được cấp GCNQSDĐ đất). Do đó, việc UBND thị xã cấp phần diện tích 119,7m² cho ông Tứ bà Nhựt (diện tích đất của ông Tứ là 96 m², ngang 3m không thể giáp 14 m đất hành lang giao thông) là không đúng quy định của pháp luật.

+ UBND xã Cư Bao căn cứ vào Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ để thiết lập hồ sơ cấp mới GCNQSDĐ đối với diện tích 119,7m² cho ông Tứ, bà Nhựt là không đúng, vì Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ đã hết hiệu lực và được thay thế bằng Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

+ Theo các quy định hiện hành, đối với phần đất thuộc nhà nước quản lý khi mở quy hoạch thì chỉ được cấp đổi nhưng UBND xã, cán bộ địa chính xã Cư Bao đã phân lô, tách thửa để thiết lập hồ sơ cấp mới phần đất nhà nước quản lý là trái quy định pháp luật.

+ Đề nghị UBND thị xã rà soát lại quy trình, thủ tục cấp mới GCNQSDĐ đất cho ông Tứ và bà Nhựt, để giải quyết cho ông các nội dung:

Thu hồi Quyết định cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt, sử dụng đất tại xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7m²

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT và các giấy tờ mua bán chuyển nhượng liên quan, ông Thu đề nghị UBND thị xã cấp phần diện tích 119,7m² cho ông.

Ban hành văn bản ngăn chặn mua bán chuyển dịch tài sản đối với thửa đất 309, tờ bản đồ số 79 diện tích 119,7m².

Đề nghị đoàn xác minh tổ chức thẩm định tại chỗ.

Ông Nguyễn Văn Thu cung cấp cho Đoàn xác minh một số tài liệu sau:

- 1) Công văn số 1459/UBND-TNMT ngày 04/8/2020 của UBND thị xã;
- 2) Sơ đồ lô đất
- 3) GCNQSD đất số BA 219495 cấp ngày 20/6/2011 tại thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 72m², địa chỉ thửa đất xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ.
- 4) GCNQSD đất số AC 476423 cấp ngày 08/9/2005 tại thửa đất số 470, tờ bản đồ số 09, diện tích 120 m², địa chỉ thửa đất xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ.
- 5) GCNQSD đất số AC 476426 cấp ngày 08/9/2005 tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 09, diện tích 144 m², địa chỉ thửa đất xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ.
- 6) GCNQSD đất số AC 476425 cấp ngày 08/9/2005 tại thửa đất số 271a, tờ bản đồ số 09, diện tích 96 m², địa chỉ thửa đất xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ.
- 7) GCNQSD đất số AC 476424 cấp ngày 08/9/2005 tại thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 72 m², địa chỉ thửa đất xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ.
- 8) GCNQSD đất số H 118211 cấp ngày 17/7/1995 tại thửa đất số 271a, tờ bản đồ số 09, diện tích 675 m², địa chỉ thửa đất xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ.
- 9) Giấy sang nhượng đất vườn.

Tất cả các giấy tờ trên đều là bản photo

3. Kết quả làm việc với UBND xã Cư Bao

Theo Báo cáo số 61/BC-UBND ngày 03/6/2025 của UBND xã Cư Bao:

Ngày 16/9/2023, UBND xã Cư Bao nhận được hồ sơ đăng ký, cấp GCNQSDĐ của ông Huỳnh Ngọc Tứ, thường trú: Phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng và bà Nguyễn Thị Nhựt, thường trú: xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Hồ sơ gồm có: Đơn đăng ký, cấp GCNQSDĐ, biên bản kiểm tra thực địa, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có chữ ký các đương sự, trích lục bản đồ địa chính số 1037/TL-CNBH ngày 04/04/2023 của Chi nhánh VPĐK đất đai thị xã Buôn Hồ; Bản án số 60/2021/DS-ST ngày 14/12/2021 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, Bản án số 104A/2022/DS-ST ngày 06/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Quyết định giám đốc thẩm số 62/2022/DS-GĐT ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;

Sau khi tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra các hồ sơ liên quan, bộ phận địa chính xã đã tham mưu cho Phó Chủ tịch UBND xã (*phụ trách lĩnh vực đất đai*) mời Hội đồng tư vấn về đất đai tiến hành họp xét kiểm tra, xác minh nguồn gốc vào ngày 19/6/2023, nhưng do một số thành viên vắng mặt nên buổi xét duyệt không tiến hành được; ngày 26/6/2023, UBND xã tiếp tục mời Hội đồng tư vấn về đất đai (có mặt 10/14 thành viên, vắng 4 có lý do), trong đó 8/10 thành viên thống nhất, sau đó UBND xã tiến hành kiểm tra, xác minh nguồn gốc, lấy ý kiến của khu dân cư tại vị trí có đất thuộc thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao; PCT UBND xã chủ trì kết luận thống nhất xét duyệt đăng ký cấp GCNQSDĐ cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt

Ngày 26/6/2023, UBND xã ban hành Thông báo 60/TB-UBND về việc công khai hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt, thông báo được niêm yết tại trụ sở UBND xã, điểm công cộng, thôn Tây Hà 1 và thông báo trên đài phát thanh xã, thời gian công khai từ ngày

26/6/2023 đến ngày 10/7/2023; ngày 11/7/2023, UBND xã lập biên bản kết thúc công khai hồ sơ đăng ký, cấp GCNQSDĐ, trong thời gian công khai, UBND xã không tiếp nhận đơn khiếu nại, tranh chấp của người sử dụng đất và các vấn đề có liên quan đến thửa đất; ngày 12/7/2023, UBND xã có Tờ trình số 24/TTr-UBND trình Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã, UBND thị xã đề nghị cấp GCNQSDĐ cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt, tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7 m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng năm 1993 từ đất ông Nguyễn Xuân và bà Nguyễn Thị Dung lấn chiếm quy hoạch hành lang đường giao thông từ năm 1990, tình trạng tranh chấp: Được giải quyết theo Quyết định giám đốc thẩm số 62/2022/DS-GĐT ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

4. Kết quả làm việc với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã.

Theo Báo cáo số 34/BC-CNBH ngày 09/6/2025 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã

Ngày 01/8/2023, Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã Buôn Hồ tiếp nhận hồ sơ số 002.06.14.H15-230801-0081 của ông Huỳnh Ngọc Tứ đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7 m² (đất trồng cây lâu năm), tại xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 09/8/2023, Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã tiến hành thẩm tra hồ sơ và xác nhận vào đơn đăng ký, cấp GCNQSDĐ. Căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; Điểm a Khoản 5 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Căn cứ Quyết định giám đốc thẩm số 62/2022/DS-GĐT ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Ngày 16/8/2023, Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến Chi cục Thuế khu vực Buôn Hồ - Krông Năng. Đến ngày 13/9/2023, ông Huỳnh Ngọc Tứ đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và bổ sung giấy nộp tiền đến Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã.

Ngày 14/9/2023, Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã chuyển toàn bộ hồ sơ đến phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Buôn Hồ.

Ngày 22/9/2023, phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu tờ trình và dự thảo quyết định về việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt, sử dụng đất tại xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, trình UBND thị xã xem xét.

Ngày 02/10/2023, UBND thị xã Buôn Hồ ban hành Quyết định công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấp GCNQSDĐ số DH 741924 cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt tại xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ.

5. Kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7 m², địa chỉ thửa đất xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ.

Qua thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt, các hồ sơ, tài liệu có liên quan, quá trình cấp GCNQSDĐ cụ thể như sau:

Năm 2023, UBND xã Cư Bao nhận được hồ sơ đề nghị công nhận, cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7 m² địa chỉ thửa đất xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ của ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, ngày 09/5/2023 UBND xã Cư Bao đã họp Hội đồng xét duyệt cấp GCNQSDĐ, có 11/13 thành viên thống nhất tạm dừng xét duyệt hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Tứ và bà Nhựt, lý do thửa đất đang có tranh chấp, ông Nguyễn Văn Thu đang đề nghị kháng nghị theo thủ tục Giám đốc thẩm đối với Quyết định số 62/2022/DS-GĐT ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; ngày 10/5/2023, UBND xã Cư Bao có Công văn số 69/CV-UBND về việc tạm dừng hồ sơ cấp GCNQSDĐ và đề nghị ông Tứ lên nhận lại hồ sơ vào ngày 12/5/2023.

Ngày 10/5/2023, ông Nguyễn Văn Thu có đơn đề nghị ngăn chặn việc cấp GCNQSDĐ cho ông Tứ và bà Nhựt tại thửa đất trên; ngày 29/5/2023, UBND xã Cư Bao có Công văn số 80/CV-UBND về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Văn Thu, trong đó: ông Nguyễn Văn Thu chỉ cung cấp 02 giấy biên nhận đơn (*Giấy biên nhận số 64/BN-TANDTC, ngày 31/01/2023 của Tòa án nhân dân tối cao, Giấy biên nhận số 218/BN-VKS ngày 04/02/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao*) UBND xã cho rằng việc ông Thu chỉ cung cấp được 02 giấy biên nhận trên để ngăn chặn UBND xã thực hiện Quyết định giám đốc thẩm số 62/2022/DS-GĐT là chưa đủ căn cứ, cơ sở pháp lý. Do đó, UBND xã đề nghị ông Thu cung cấp hồ sơ, giấy tờ giải quyết của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến 2 giấy biên nhận trên để địa phương xem xét giải quyết cho ông (*thời gian cung cấp từ 30/5/2023 đến hết 12/6/2023*). Tuy nhiên, trong thời gian này ông Thu không cung cấp được các giấy tờ theo yêu cầu của UBND xã.

Ngày 23/6/2023, UBND xã Cư Bao tiếp nhận đơn đăng ký, cấp GCNQSDĐ của ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7 m² địa chỉ thửa đất xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, ngày 26/6/2023, UBND xã tổ chức họp Hội đồng tư vấn đất đai, kết quả có 8/10 thành viên thống nhất, sau đó tiến hành kiểm tra, xác minh nguồn gốc sử dụng đất và lấy ý kiến khu dân cư nơi có đất. Ngày 26/6/2023, UBND xã Cư Bao ban hành Thông báo số 60/TB-UBND ngày 26/6/2023 về việc công khai hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ, (*thông báo được niêm yết tại Trụ sở UBND xã, thôn Tây Hà 1 và được phát thanh trong 15 ngày*), đến ngày 11/7/2023 UBND xã lập biên bản kết thúc công khai, trong thời gian công khai không có đơn khiếu nại, tranh chấp. Ngày 12/7/2023, UBND xã Cư Bao có Tờ trình số 24/TTr-UBND về việc đề nghị cấp GCNQSDĐ cho ông Tứ và bà Nhựt trình UBND thị xã, Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã để xem xét giải quyết.

Ngày 01/8/2023, Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã tiếp nhận hồ sơ đăng ký, cấp GCNQSDĐ của ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7 m² địa chỉ thửa đất xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ; Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã tiến hành kiểm tra hồ sơ, xác nhận đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ theo khoản 2, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 22, Điểm a khoản 5, Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; ngày 16/8/2023, Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã đã lập phiếu chuyển số

4032/PCTTĐC về chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai gửi Chi Cục thuế khu vực Buôn Hồ - Krông Năng. Ngày 24/8/2023, Chi cục thuế có Thông báo số LTB2360509-TK0009846/TB-CCT và Thông báo số LTB2360509-TK009847/TB-CCT về thông báo nộp tiền. Ngày 08/9/2023, ông Huỳnh Ngọc Tứ đã thực hiện nộp tiền theo 02 thông báo trên của Chi Cục thuế, ngày 13/9/2023 ông Tứ bổ sung giấy nộp tiền cho Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã; Ngày 14/9/2023, Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã lập phiếu chuyển hồ sơ gửi phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã và UBND thị xã Buôn Hồ xem xét cấp GCNQSDĐ cho ông Tứ, bà Nhựt. Trên cơ sở đề nghị của Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã, phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã kiểm tra hồ sơ và có Tờ trình số 690/TTr-TN&MT ngày 02/10/2023 trình UBND thị xã về việc đề nghị cấp GCNQSDĐ cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt, sử dụng đất tại xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ.

Ngày 02/10/2023, UBND thị xã ban hành Quyết định số 3619/QĐ-UBND về việc công nhận, cấp GCNQSDĐ cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt, sử dụng đất tại xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ (GCNQSDĐ số DH 741924 cấp ngày 02/10/2023, thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7 m² địa chỉ thửa đất xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm).

6. Nhận xét

Qua kết quả thu thập thông tin, tài liệu, Đoàn xác minh số 1468/QĐ-UBND nhận thấy:

- Diện tích đất 119,7 m² có nguồn gốc do ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân và bà Nguyễn Thị Dung vào năm 1993. Theo Bản án số 60/2021/DS-ST ngày 14/12/2021 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ gia đình ông Tứ, bà Nhựt là người quản lý, sử dụng diện tích tranh chấp 119,7 m² và xây dựng tường rào trái phép bao trên phần diện tích đất dành cho đường bộ là chủ thể vi phạm đối với quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2945/QĐ-XPHC ngày 03/7/2013 của UBND thị xã. Do đó, ông Tứ và bà Nhựt được xem xét cấp GCNQSDĐ là đảm bảo theo quy định tại Khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Ông Nguyễn Văn Thu không quản lý sử dụng phần diện tích đất 119,7 m², vì theo Quyết định giám đốc thẩm số 62/2022/DS-GĐT ngày 02/12/2022 thể hiện "trên thực tế ông Văn và ông Thu cũng chưa quản lý sử dụng phần diện tích đang tranh chấp. Vợ chồng ông Tứ không phải là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Thu, bà Phượng. Hồ sơ vụ án thể hiện vợ chồng ông Tứ là người quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 2000 đến nay" và tại Bản án số 60/2021/DS-ST thể hiện "việc chuyển nhượng diện tích đất trên theo trình bày của người làm chứng và ông Nguyễn Văn Thu là không có căn cứ". Do đó, việc ông Thu đề nghị UBND thị xã cấp phần diện tích 119,7 m² cho ông là không có cơ sở.

- Ông Thu cho rằng thửa đất mà ông Tứ, bà Nhựt đề nghị cấp GCNQSDĐ đang tranh chấp với ông và ông đã có đơn kháng nghị theo thủ tục Giám đốc thẩm đối với Quyết định số 62/2022/DS-GĐT ngày 02/12/2022 mà UBND xã vẫn xem xét trình hồ sơ cấp GCNQSDĐ là trái quy định. Qua kiểm tra, tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông Tứ, Quyết định giám đốc thẩm số 62/2022/DS-GĐT ngày

02/12/2022 đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng thẩm phán ra quyết định, việc kháng nghị trên của ông Thu thì Viện kiểm sát nhân dân tối cao mới chỉ chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tối cao để xem xét giải quyết theo quy định, chưa có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm hoặc tái thẩm, chưa có văn bản yêu cầu tạm dừng thi hành bản án, do đó UBND xã Cư Bao vẫn tiếp tục quy trình cấp GCNQSDĐ cho ông Tứ, bà Nhựt theo khoản 2 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ là đảm bảo theo quy định.

- Việc ông Thu cho rằng Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đã hết hiệu lực và được thay thế bằng Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ mà UBND xã Cư Bao vẫn áp dụng Nghị định 43/2014/NĐ-CP là không đúng, vì Nghị định số 01/2017/NĐ-CP là Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai, không phải thay thế Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Về quy trình cấp GCNQSDĐ cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7 m² địa chỉ thửa đất xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ là đảm bảo theo quy định tại Điều 22, Điều 70, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Mặt khác tại Công văn số 1459/UBND-TNMT ngày 04/8/2020 của UBND thị xã về phúc đáp Công văn số 297/2020/CV-TA của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ có nêu quan điểm của UBND thị xã đề nghị Tòa án nhân dân thị xã căn cứ vào giấy tờ về quyền sử dụng đất mà các bên cung cấp, lịch sử sử dụng đất của các bên để xét xử theo đúng quy định pháp luật.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Ngày 16/6/2025, UBND thị xã tổ chức buổi đối thoại với ông Nguyễn Văn Thu; Chủ trì buổi đối thoại đồng chí Đặng Gia Duẩn - Chủ tịch UBND thị xã; cùng tham dự buổi đối thoại có đồng chí Y Cing Mlô - Phó Chủ tịch UBND thị xã; các phòng, ban, đơn vị: Thường trực UBMTTQVN thị xã; Văn phòng HĐND-UBND thị xã; phòng Nông nghiệp và Môi trường thị xã; Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã; UBND xã Cư Bao, Đoàn xác minh số 1468/QĐ-UBND; Tại buổi đối thoại các thành phần tham dự thống nhất với kết quả xác minh nội dung đơn khiếu nại tại Báo cáo số 01/BC-ĐXM ngày 11/6/2025 của Đoàn xác minh số 1468/QĐ-UBND; ông Nguyễn Văn Thu không cung cấp thêm hồ sơ, giấy tờ có liên quan đến nội dung khiếu nại và làm thay đổi kết quả thẩm tra, xác minh của Đoàn xác minh tại Báo cáo số 01/BC-ĐXM.

IV. KẾT LUẬN NỘI DUNG KHIẾU NẠI ĐƯỢC XÁC MINH

- Ông Nguyễn Văn Thu khiếu nại Công văn số 894/UBND-TTr ngày 10/4/2025 của UBND thị xã Buôn Hồ về việc trả lời đơn của công dân (liên quan đến khiếu nại của ông Thu đối với Quyết định cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt, sử dụng đất tại xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7m²) là không có cơ sở, vì:

+ Qua xem xét đơn đề ngày 28/3/2025 của ông Nguyễn Văn Thu là đơn kiến nghị, phản ánh nên UBND thị xã trả lời bằng Công văn số 894/UBND-TTr ngày 10/4/2025 là đúng.

+ UBND thị xã cấp GCNQSDĐ cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt trên cơ sở Quyết định giám đốc thẩm số 62/2022/DS-GĐT ngày 02/12/2022 của Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là đúng đối tượng, đúng quy trình theo Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai 2013, Điều 22, Điều 70 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Việc ông Thu yêu cầu UBND thị xã có văn bản ngăn chặn mua bán chuyển dịch tài sản, thu hồi Quyết định cấp GCNQSDĐ cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt và cấp phần diện tích 119,7 m² cho ông là không có căn cứ để xem xét giải quyết như đã nêu ở trên.

Từ những nhận định và căn cứ trên, Chủ tịch UBND thị xã.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không chấp nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thu, khiếu nại Công văn số 894/UBND-TTr ngày 10/4/2025 của UBND thị xã Buôn Hồ về việc trả lời đơn của công dân (liên quan đến khiếu nại của ông Thu đối với Quyết định cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt, sử dụng đất tại xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 79, diện tích 119,7m²)

Điều 2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định này nếu không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) thì ông Nguyễn Văn Thu có quyền khiếu nại đến UBND tỉnh Đắk Lắk hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thị xã, Chánh Thanh tra thị xã; Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường thị xã; Chủ tịch UBND xã Cư Bao; ông Nguyễn Văn Thu; các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (thực hiện);
- TT Thị ủy; TT HĐND thị xã (b/c);
- CT, PCT UBND thị xã (đ/c Y Cing Mlô);
- Thanh tra thị xã;
- Ban Tiếp công dân thị xã;
- Lưu: VT, TTr, ĐXM số 1468 (Tn-4b).

CHỦ TỊCH



Đặng Gia Duẩn



Người ký: Ủy
ban nhân dân th
xã Buon Hồ
Cơ quan: Tỉnh
Đắk Lắk
Thời gian ký:
07.09.2020
07:48:13 +07:0

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BUÔN HỒ**

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

Số: 1459/UBND-TNMT
V/v phúc đáp Công văn số
297/2020/CV-TA, ý kiến về
việc cấp giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất tăng thêm

Buôn Hồ, ngày 24 tháng 08 năm 2020

Kính gửi: Tòa án nhân dân thị xã Buon Hồ.

UBND thị xã Buon Hồ nhận được Công văn số 279/2020/CV-TA, ngày 19/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Buon Hồ về việc có ý kiến, quan điểm và xác định đối tượng được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm (do điều chỉnh lộ giới) trong vụ án dân sự sơ thẩm số 33/2020/TLST-DS về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" giữa: Người khởi kiện ông Nguyễn Văn Thu, địa chỉ thôn Sơn Lộc 1, xã Cư Bao, thị xã Buon Hồ khởi kiện ông Huỳnh Ngọc Tứ, bà Nguyễn Thị Nhựt, địa chỉ thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buon Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Để đảm bảo vụ án được giải quyết đúng tiến độ và theo quy định của pháp luật hiện hành, UBND thị xã Buon Hồ có ý kiến như sau:

Thứ nhất: UBND thị xã Buon Hồ khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải được thực hiện theo đúng tinh thần pháp luật đất đai hiện hành. Trong những trường hợp sử dụng đất theo điểm c khoản 1, Điều 99, Luật Đất đai 2013, thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: "*a) Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật này;*

b) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

c) Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;"

Thứ hai: Hai thửa đất số 270 và 276a, tờ bản đồ 09 thuộc xã Cư Bao trước đây thuộc đất 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 70m²), hiện nay do gia đình ông đang sử dụng chưa cấp Giấy CNQSDĐ vì nằm trong chỉ giới đường

Quốc lộ 14, thuộc Nhà nước quản lý, từ trước đến nay không cấp cho hộ gia đình, cá nhân hay tổ chức nào lấn chiếm sử dụng theo Công văn số 243/CV-QLGT, ngày 28 tháng 7 năm 2005, Công văn số 288/CV/QLGT, ngày 28 tháng 05 năm 2007 và Công văn số 443/SGTVT-GT, ngày 03/6/2013 của Sở Giao thông vận tải Đắk Lắk, về việc xác định chỉ giới quy hoạch lộ giới trên QL. 14; Chỉ thị số 05/2011/CT-UBND ngày 13/10/2011 của UBND thị xã về việc chấn chỉnh công tác quản lý đô thị và kiến trúc đô thị;

Đối với thửa số 270 diện tích khoảng 108m² có vị trí giáp Quốc lộ 14 thuộc đất hành lang an toàn giao thông đường bộ QL 14, trước đây do nhà nước quản lý (thửa đất đang tranh chấp). Nay xem xét cấp giấy nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người đang sử dụng đất phải được thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “1. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.

Trường hợp đã có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nay diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; không thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.”

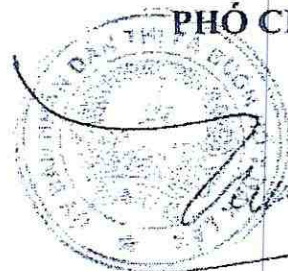
Thứ ba: Về quan điểm của UBND thị xã Buôn Hồ đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ căn cứ vào giấy tờ về quyền sử dụng đất mà các bên cung cấp, lịch sử sử dụng đất của các bên để xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

Vậy, UBND thị xã Buôn Hồ có công văn này kính gửi Quý Tòa được biết./.

Nơi nhận: *Như trên*

- Như trên;
- Phòng TN&MT thị xã;
- UBND xã Cư Bao;
- Lưu: VT, hồ sơ (Tr3).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Dũng

ĐẢNG TỈNH ĐẮK LẮK
PHÒNG KTHS
Số: 6208/GĐ

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

Buôn Ma Thuột, ngày 27 tháng 10 năm 2008

BẢN KẾT LUẬN GIÁM ĐỊNH

Kính gửi: Toà án nhân dân huyện Krông Kuk- Tỉnh Đắk Lắk.

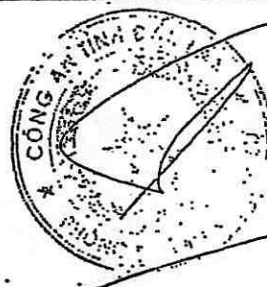
Ngày 20 tháng 10 năm 2008, phòng KTHS Công an tỉnh Đắk Lắk nhận được Quyết định trưng cầu giám định số 109/2008 QĐTCGD đề ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Toà án nhân dân huyện Krông Kuk- Tỉnh Đắk Lắk, kèm theo tài liệu gửi yêu cầu giám định chữ viết trong vụ: Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc Từ, địa chỉ: Thôn Tây Hà 1- xã Cư Bao- huyện Krông Buk- tỉnh Đắk Lắk với ông Nguyễn Văn Thu, địa chỉ: Thôn Tây Hà 3- xã Cư Bao- huyện Krông Buk- tỉnh Đắk Lắk.

KẾT LUẬN GIÁM ĐỊNH:

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 Toà án nhân dân huyện Krông Buk, người viết kí tên Huỳnh Ngọc Từ, là do cùng một người viết ra.

Hoàn lại toàn bộ tài liệu đã gửi giám định.

CƠ QUAN GIÁM ĐỊNH.



THƯỢNG TÁ TRẦN VĂN VIỆN

BIÊN BẢN KIỂM TRA HIỆN TRƯỜNG

"Về việc tuân thủ Luật xây dựng"

Công trình: Kây dựng tường rào kén lưới B40

Địa điểm xây dựng: Thôn Tây Hải, xã Cử Bao

Hôm nay, hồi 9 giờ 30' ngày 30 tháng 8 năm 2012 tại hiện trường xây dựng công trình, chúng tôi gồm có các bên dưới đây:

I. Đại diện UBND xã Cử Bao:

- Ông (bà): Nguyễn Bấy Chức vụ: Chủ tịch UBND xã
- Ông (bà): La Bảo Lương Chức vụ: Tư pháp
- Ông (bà): Lê Văn Tâm Chức vụ: Kây dựng
- Ông (bà): Hồ Thị Chung Chức vụ: Xây dựng
- Ông (bà): Lai Văn Minh Chức vụ: Công an xã
- Ông (bà): Nguyễn Xuân Bằng Chức vụ: 1
- Ông (bà): Hoàng Ngọc Sơn Chức vụ: Thôn trưởng

II. Đại diện hộ gia đình, cá nhân:

1. Ông: Huỳnh Ngọc Tử chủ xây dựng tường rào
2. bà: Nguyễn Thị Nhứt 1
3. Ông: Nguyễn Văn Thu (kính mặt)
3. bà:

Cùng tiến hành lập biên bản kiểm tra hiện trường với các nội dung sau:

* Hiện trạng công trình xây dựng tại thời điểm lập biên bản:

- Mép ngoài công trình xây dựng tường rào cách tên đường Quốc lộ 14 vào 121 m ở cạnh phải đường 12,7 m ở cạnh phải bãi.
- phần tổng đoạn tường dài 6,7 m cao 0,6 m, kây

3 lớp gạch 4 lỗ, có 3 tu bô tông 2m,
phía Nam toàn tường dài 5m cao 1,4m,
xây 4 lớp gạch, có 2 tu bô tông cao 2m,
đoạn còn lại dài 3,8m xây một lớp gạch
4 lỗ.

Hiện tường chưa kéo lưới Bê tông, tiền phân đất
phía mặt đường dưới 15m đất trống, mỗi đơn
đất.

Yêu cầu chủ xây dựng tường rào là ông Huỳnh
Ngọc Trí và bà Nguyễn Thị Nhứt ngưng
xây tường rào, khắc phục hậu quả, tháo
dỡ toàn bộ đoạn tường đã xây, trả lại
đất nguyên trạng hiện tại, chỗ
cấp có thẩm quyền cho phép mới được
xây dựng. Nếu trong thời gian 24 giờ mà
chủ đầu tường Huỳnh Ngọc Trí và bà Nguyễn Thị
Nhứt không thực hiện thì bị đình chỉ thi công
xây dựng. Ông Trí và bà Nhứt nói xây hàng rào tam kỳ nhân
mở đường làng dài dưới 14 thì giá trị từ 10 triệu đến 100 triệu
Biên bản được lập thành 12 bản, đọc lại cho các bên cùng nghe và thống
nhất ký tên. Biên bản kết thúc hồi 10 giờ 10' cùng ngày.

HỌ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

NGƯỜI LẬP BIÊN BẢN

Huỳnh Ngọc Trí
Nguyễn Thị Nhứt
Huỳnh Ngọc Trí Nguyễn Thị Nhứt

Nguyễn Văn...
Nguyễn Văn...
CHỖ CHỮ THỦS DAN SẠO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số: H.53. Ngày: 12/08/2012
Tháng 8, Ngày 03 tháng 8 năm 2012
CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG

ĐẠI DIỆN UBND XÃ

Trần Văn Ninh
C.B. Tư pháp
Trần Văn Ninh
Lưu Bảo Cường



ĐÃ THU TIỀN

PHÓ CHỦ TỊCH
Nguyễn Ngọc Đình

Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN

Về việc triển khai xây dựng tường rào trên
phần đất chia cõp giấy của số năm trong
quy hoạch lô giới đường Q.6 cũ

1. Hôm nay vào lúc 15 h 22 phút ngày 29/8/2012 tại lô
đất đang tranh chấp giữa ông Huỳnh Ngọc Tú và ông Nguyễn
Văn Thu. Chúng tôi gồm có các thành phần tham dự sau

I. Đại diện UBND xã

1. Ông Nguyễn Bay Chủ tịch UBND xã
2. Ông La Bao Cường Cán bộ tư pháp
3. Ông Y. Thịnh Công an xã
4. Ông Nguyễn Xuân Trường Công an xã
5. Bà Hồ Thị Chung Địa chính xã

II. Đại diện hộ gia đình ông Tú

1. Ông Huỳnh Ngọc Tú
- Bà Nguyễn Thị Nhứt

III. Đại diện hộ gia đình ông Thu

- Bà Tống Thị Mỹ Phương

IV. Nội dung: Kiểm tra chính chi xây dựng tường rào trên lô đất đang tranh chấp

Đưa khảo sát tại hiện trường UBND xã Ông Bao
xã nhận thấy ông Huỳnh Ngọc Tú và bà Nguyễn Thị Nh
tiếp tục đào móng và xây tường rào trên phần đất ch
tranh chấp. Mặt ngoài cách từ đường quốc lộ 14 vào 12
chiều dài tường xây ở cạnh phía nam dài 5,0 m cao xây 1
bốn lớp gạch 4 lỗ, chôn 37 m chôn xây lên một lớp gạch 4
lỗ, dưới đất chôn hào. Cạnh phía đông dài 4 m và thò cõ
tổng cao 2 m. Còn lại phần trước trên phần đất tranh chấp
đi dọc cả phần sau xây khoai lang và cả mọc vùn con
nguyên

Yêu cầu ông Huỳnh Ngọc Tú và bà Nguyễn Thị Nh
ngừng thi xây dựng tường rào và các công trình khác

trên đất, khôi phục hậu quả, đề nghị hiện
trạng tạm thời chờ khi nào có quan cơ thẩm định
giải quyết xong mới được xây dựng.

Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN

Về việc định chi xây dựng tường rào trên
phần đất chưa cấp giấy CNVSD nằm trong
quy hoạch lộ giới đường QL6 cũ

1. Hôm nay vào lúc 15 h 22 phút ngày 29/8/2012 tại địa
điểm đang tranh chấp giữa ông Huỳnh Ngọc Tú và ông Nguyễn
Văn Thu. Chúng tôi gồm có các thành phần tham dự sau

I. Đại diện UBND xã

- | | |
|---------------------------|------------------|
| 1. Ông Nguyễn Bay | Chủ tịch UBND xã |
| 2. Ông La Bao Cường | Cán bộ tư pháp |
| 3. Ông Y Thịnh Khổng | Phó Công an xã |
| 4. Ông Nguyễn Xuân Trường | Công an xã |
| 5. Bà Hồ Thị Chung | Đã chính xã |

II. Đại diện hộ gia đình ông Tú

- | | |
|----------------------|--|
| 1. Ông Huỳnh Ngọc Tú | |
| Bà Nguyễn Thị Nhứt | |

III. Đại diện hộ gia đình ông Thu

Bà Tăng Thị Mỹ Phương

IV. Nội dung: Kiểm tra định chi xây dựng tường rào

trên đất đang tranh chấp

Đưa khảo sát tại điểm trường UBND xã. Ông Phó
xã phân thấy ông Huỳnh Ngọc Tú và bà Nguyễn Thị Nh
hợp tác giao mong và xây dựng rào trên phần đất ch
tranh chấp. Mẹp ngoài cách làm đường quốc lộ 14 vào 12/1
chiều chỉ tường xây 0,5m, cạnh phía nam dài 5,0m và xây lại
bên lớp gạch 4 lỗ, dài 3,7m và xây lên một lớp gạch 4
lỗ, dưới đất đã hơ. Cạnh phía đông dài 4 lỗ và thả cọc b
tông cao 2m. Còn lại phần trước trên phần đất tranh chấp
đã dọn cỏ, phần sau đây khai hoang và cả mọc vùi con
nguyên

Yêu cầu ông Huỳnh Ngọc Tú và bà Nguyễn Thị Nh
ngừng thi xây dựng tường rào và các công trình khác

trên đất, để nghỉ hồ già chính khảo phục hầu qua, để
nguyên huấn trưởng đồ có quan có thẩm quyền giải quyết xong
mỗi buổi xây dựng
Biên bản kết thúc vào lúc 15 giờ 50 phút cùng ngày
và đọc lại cho tất cả mọi người cùng nghe và công nhận
chung đồng ký tên

Người lập biên bản

Hồ già chính ông Thi và bà nhứt
có mặt nhưng không ký vào biên bản

Như
Hồ Thi chung

Đại diện Hồ già diach ông Thi

C.A.

Tổng Thi Mỹ Phương

Nguyễn Xuân Tảo

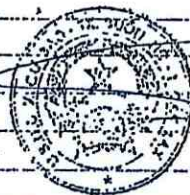
C.B. T.V. Nhung

Ung

Th.ema Kham

Y. Tân Krong

La Bảo Cường



CHỦ TỊCH
Nguyễn Bính

CHỦ TỊCH BAN ĐẠO DƯNG VỚI PHÂN S. 12
Số: 17532 ngày 12/12/2017
Hàng Hết Ngày: 12 tháng 12 năm 2017
CHỦ TỊCH BAN ĐẠO DƯNG VỚI PHÂN S. 12



PHÓ CHỦ TỊCH
Nguyễn Ngọc Bình

CHỦ TỊCH

UBND TỈNH ĐẮK LẮK
UBND THỊ XÃ BUÔN HỒ

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

Số: 41/94 /QĐ-CC.

Buôn Hồ, ngày 11 tháng 10 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính

Căn cứ Điều 86, Điều 87 Luật xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2945/QĐ-XPHC ngày 03 tháng 7 năm 2013 của UBND thị xã Buôn Hồ đối với hộ ông Huỳnh Ngọc Tứ, địa chỉ: Thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao.

Căn cứ Biên bản kiểm tra lại hiện trường về việc thực hiện Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ đối với ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhứt, thường trú tại: thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao do UBND xã Cư Bao lập ngày 28/8/2013.

Căn cứ Tờ trình số: 101/TTr-UBND, ngày 03/09/2013 của UBND xã Cư Bao về việc đề nghị cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2945/QĐ-XPHC ngày 03 tháng 7 năm 2013 của UBND thị xã Buôn Hồ đối với hộ ông Huỳnh Ngọc Tứ, địa chỉ: Thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao.

Để bảo đảm thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2945/QĐ-XPHC ngày 03 tháng 7 năm 2013 của UBND thị xã Buôn Hồ, do ông: Phạm Phú Lộc, phó chủ tịch UBND thị xã Buôn Hồ ký;

Tôi: Phạm Thái. Chức vụ: Chủ tịch UBND thị xã Buôn Hồ.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2945/QĐ-XPHC ngày 03 tháng 7 năm 2013 đối với:

Ông: Huỳnh Ngọc Tứ. Nghề nghiệp: làm nông.

Địa chỉ: Thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Lý do áp dụng: Ông Huỳnh Ngọc Tứ không chấp hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2945/QĐ-XPHC ngày 03 tháng 7 năm 2013 của UBND thị xã Buôn Hồ ban hành.

Biện pháp cưỡng chế gồm:

1. Thu hồi số tiền phạt : 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) nộp vào ngân sách Nhà nước.

2. Tháo dỡ toàn bộ tường rào xây dựng trái phép trên phần đất dành cho đường bộ, trả lại nguyên hiện trạng ban đầu.

Thời gian thực hiện: Đến hết ngày 30/10/2013, kể từ ngày nhận được Quyết định này.

Địa điểm thực hiện: Thửa đất số 276 a, tờ bản đồ số 09, thuộc Thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk;

Cơ quan, tổ chức phối hợp: Phòng Quản lý Đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Buôn Hồ phối hợp thực hiện.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 04 năm 2013.

Điều 3. Quyết định này được:

1. Gửi cho ông Huỳnh Ngọc Tứ để chấp hành.

Ông Huỳnh Ngọc Tứ phải thực hiện Quyết định này và phải chịu mọi chi phí về việc tổ chức thực hiện cưỡng chế.

Ông Huỳnh Ngọc Tứ có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện hành chính đối với Quyết định này theo quy định của pháp luật.

2. Giao cho chủ tịch UBND xã Cư Bao chủ trì, phối hợp với Phòng Quản lý Đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Buôn Hồ và các đơn vị liên quan để tổ chức thực hiện Quyết định này. /

Nơi nhận: *tại*

- Như Điều 3;

- Lưu: Hồ sơ VT, QLĐT.

CHỦ TỊCH



Phạm Thái

Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN

Về việc định chỉ xây dựng tường rào trên
phần đất chưa cấp giấy công nhận trong
quy hoạch lộ giới đường Q.6.14.

I. Hôm nay vào lúc 15 giờ 22 phút ngày 29/8/2012 tại lộ
đất đang tranh chấp giữa ông Huỳnh Ngọc Tử và ông Nguyễn
Văn Thu. Chúng tôi gồm có các thành phần tham dự sau:

I Đại diện UBND xã

- | | |
|---------------------------|------------------|
| 1. Ông Nguyễn Bay | chủ tịch UBND xã |
| 2. Ông Lê Bảo Cường | cán bộ tư pháp |
| 3. Ông Y Thịnh Không | phó Công an xã |
| 4. Ông Nguyễn Xuân Trường | Công an xã |
| 5. Bà Hồ Thị Chung | địa chính xã |

II Đại diện hộ gia đình ông Tử

1. Ông Huỳnh Ngọc Tử
Bà Nguyễn Thị Nhứt

III Đại diện hộ gia đình ông Thu

Bà Tống Thị Mỹ Phương

IV Nội dung: Kiểm tra định chỉ xây dựng tường rào trên lộ đất đang tranh chấp

Qua khảo sát tại hiện trường UBND xã GP Bạc
xã nhận thấy ông Huỳnh Ngọc Tử và bà Nguyễn Thị Nh
tập tục đào móng và xây tường rào trên phần đất ch
tranh chấp. Mẹp ngoài cách tìm đường quốc lộ 14 vào 12
chiều chỉ tường xây ở cạnh phía nam dài 5,0 m đã xây lên
bốn lớp gạch 4 lỗ, dài 3,7 m đã xây lên một lớp gạch 4
lỗ, dưới đổ đá hộc. Cạnh phía đông dài 4 lỗ và thả cọc k
tổng cao 2 m. Còn lại phần trước trên phần đất tranh chấp
đã dọn cỏ, phần sau đây khoai lang và cỏ mọc với an
nguyên

Yêu cầu ông Huỳnh Ngọc Tử và bà Nguyễn Thị Nh
ngừng thi xây dựng tường rào và các công trình khác

trên đất, để nghỉ hộ gia đình khảo phục hầu qua, để
nguyên hiện trạng chỗ có quan có thẩm quyền giải quyết xong
mất điều xây dựng.

Bên bán kết thúc vào lúc 15 giờ 50 phút cùng ngày
và đọc lại cho tất cả mọi người cùng nghe và công nhận
đúng đồng ký tên.

Hộ gia đình Ông Tư và bà ruột
có mặt nhưng không ký vào biên bản.

Người lập biên bản

Nguyễn

Hồ Thị Chung

Đại diện Hộ gia đình Ông Tư

C.A.

TP

Tổng Thị Mỹ Phương

Nguyễn Xuân Tài

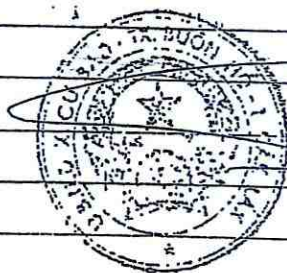
C.B. Tư Nhân

Ung

amkam

Trần Kiên

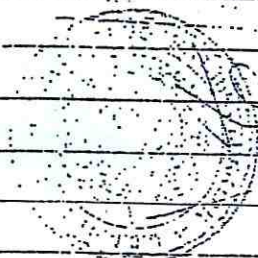
Là Bảo Cường



CHỦ TỊCH

Nguyễn Tấn

175322 12



HỒ CHỮ TÊN

Số: 41/UBND

Cư Bao, ngày 22 tháng 4 năm 2020

Về việc trả lời đơn của ông
Nguyễn Văn Thu, thường trú
tại thôn Sơn Lộc 1, xã Cư Bao.

Kính gửi: ông Nguyễn Văn Thu,
Thường trú: Thôn Sơn Lộc 1, xã Cư Bao.

Ngày 14 tháng 02 năm 2020 UBND xã Cư Bao nhận được đơn kiến nghị của ông Nguyễn Văn Thu. Thường trú tại thôn Sơn Lộc 1, xã Cư Bao.

Nội dung đơn:

Đề nghị UBND xã Cư Bao giải tỏa phần diện tích đất thuộc thửa đất số 276a, tờ bản đồ số 9, tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao do ông Huỳnh Ngọc Tứ lấn chiếm bất hợp pháp từ tháng 8/2012 đến nay để bàn giao cho ông Nguyễn Văn Thu.

Đề nghị UBND xã lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 276a, tờ bản đồ số 9 cho ông Nguyễn Văn Thu theo kết luận Thông báo số 83/TB-UBND, ngày 16/4/2019 của UBND thị xã.

Sau khi xem xét nội dung đơn và căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn có liên quan, UBND xã Cư Bao có ý kiến trả lời như sau:

1. Đối với nội dung ông Nguyễn Văn Thu đề nghị xã Cư Bao giải tỏa phần diện tích đất do ông Tứ lấn chiếm thuộc thửa số 276a, tờ bản đồ số 9, tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao và bàn giao cho gia đình ông Thu quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 276a, tờ bản đồ số 9, diện tích 70m². Đây là phần diện tích thuộc hành lang an toàn giao thông Quốc lộ 14. Sau khi điều chỉnh chỉ giới Quốc lộ 14 từ 50m xuống còn 23m và hiện nay diện tích thửa đất này do nhà nước quản lý, chưa giao, chưa cấp giấy CNQSD đất cho cá nhân nào. Đối với gia đình ông Nguyễn Văn Thu chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao quyền sử dụng đất thửa đất nói trên. Vì vậy việc ông Nguyễn Văn Thu đề nghị UBND xã Cư Bao tiến hành cưỡng chế thửa đất 276a, tờ bản đồ số 9, diện tích 70m² để bàn giao cho gia đình ông là không có cơ sở để UBND xã Cư Bao thực hiện.

2. Đối với nội dung đề nghị UBND xã Cư Bao làm thủ tục cấp GCNQSD đất tại thửa đất số 276a, tờ bản đồ số 9 cho gia đình ông Thu theo Thông báo số 83 của UBND thị xã Buôn Hồ.

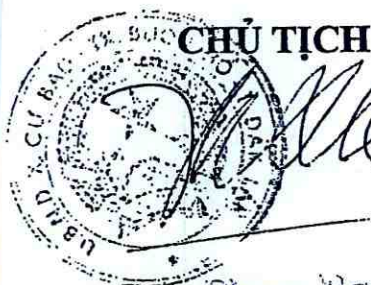
Theo thông báo số 83/TB-UBND, ngày 16/4/2019 của UBND thị xã là văn bản hướng dẫn UBND xã Cư Bao căn cứ các quy định của pháp luật để xem xét lập hồ sơ ban đầu đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thu, sau khi đã đủ điều kiện, chứ không phải là văn bản chỉ đạo UBND xã cấp giấy chứng nhận cho ông Thu.

Đối với việc hướng dẫn thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 276a, tờ bản đồ số 9 cho ông Thu, UBND xã đã hướng dẫn ông Thu liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ để được đo đạc cung cấp trích lục theo quy định pháp luật nhưng chưa thực hiện được vì thửa đất hiện nay đang có sự tranh chấp giữa ông Huỳnh Ngọc Tứ với gia đình ông Thu. Việc tranh chấp đang được TAND cấp cao Đà Nẵng thụ lý giải quyết (theo Quyết định số 436/2020/QĐ-PT, ngày 25/02/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao Đà Nẵng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm).

Vậy, UBND xã Cư Bao trả lời đơn gửi ông Nguyễn Văn Thu biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT,



Phạm Ngọc Tiên



Người ký: Ủy
dân thị xã Bu
Email: bu
buonho@dakl
Thời gian ký:
16.04.2019 16
+07:00

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BUÔN HỒ**

Số: 23 /TB-UBND

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

Buôn Hồ, ngày 16 tháng 4 năm 2019

THÔNG BÁO

**Ý kiến chỉ đạo của đồng chí Võ Văn Dũng – Phó Chủ tịch UBND thị xã
tại buổi tiếp công dân định kỳ tháng 4 năm 2019**

Ngày 09 tháng 4 năm 2019, tại phòng họp số 01, HĐND-UBND thị xã, đồng chí Võ Văn Dũng – Phó Chủ tịch UBND thị xã Buôn Hồ, chủ trì buổi tiếp công dân định kỳ tháng 4 năm 2019. Cùng tham dự buổi tiếp công dân có đại diện lãnh đạo các phòng ban, đơn vị: Ban Dân vận Thị ủy, Thanh tra thị xã, phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã, phòng Kinh tế thị xã, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã, Văn phòng HĐND-UBND thị xã, Ban Tiếp công dân thị xã, Lãnh đạo UBND và cán bộ địa chính xã Cư Bao.

Sau khi nghe ông Nguyễn Văn Thu, ông Nguyễn Văn Tới trình bày nội dung và ý kiến của các phòng ban, đơn vị tham dự buổi tiếp công dân. Đồng chí Võ Văn Dũng – Phó Chủ tịch UBND thị xã có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Đối với nội dung ông Nguyễn Văn Thu, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ đề nghị xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với phần diện tích đất sau khi điều chỉnh chỉ giới Quốc lộ 14.

- Đối với phần diện tích đất ông Nguyễn Văn Thu đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ Quốc lộ 14, sau khi điều chỉnh chỉ giới Quốc lộ 14 thì phần diện tích đất này UBND thị xã chưa giao, chưa cấp GCNQSD đất cho cá nhân nào. Để giải quyết nội dung đề nghị của ông Nguyễn Văn Thu. UBND thị xã giao UBND xã Cư Bao căn cứ quy định của Luật Đất đai hiện hành, văn bản liên quan và giấy tờ pháp lý có liên quan do ông Nguyễn Văn Thu cung cấp để xem xét giải quyết theo quy định.

- Giao phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã phối hợp, hướng dẫn UBND xã Cư Bao triển khai thực hiện nếu có khó khăn vướng mắc.

2. Đối với nội dung ông Nguyễn Văn Tới, phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ đề nghị di dời kho Gas Thanh Tin và đề nghị kiểm tra đối với căn nhà hiện đang làm kho chứa Gas (đối diện số nhà 38 đường Nguyễn Văn Trỗi, phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ).

- Nội dung đề nghị di dời kho Gas Thanh Tin tại số nhà 42 đường Nguyễn Văn Trỗi, phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ.

lời cho các hộ dân TDP 3, TDP 4, phường An Lạc tại Công văn số 231/UBND-KT ngày 01/3/2019 theo đó thì thời gian hoạt động của đại lý phân phối Gas và các sản phẩm sử dụng Gas của Doanh nghiệp TNTM-DV Thanh Tin được tồn tại đến hết ngày 31/12/2019 theo đúng chỉ đạo của UBND thị xã tại Công văn số 1260/UBND-QLĐT ngày 26/10/2017 và hiện nay Doanh nghiệp cũng đang thực hiện các thủ tục thực hiện dự án tại Cụm Công nghiệp Krông Búk 1, xã Pong Drang theo Quyết định số 155/QĐ-UBND ngày 23/01/2019 của UBND tỉnh và để đảm bảo an toàn, ổn định đời sống trong khu dân cư trong thời gian còn hoạt động tại vị trí trên, UBND thị xã đã ban hành Công số 236/UBND-KT ngày 01/3/2019 chỉ đạo Doanh nghiệp tư nhân thương mại và dịch vụ Thanh Tin chấp hành các quy định trong hoạt động kinh doanh và chỉ đạo các cơ quan chuyên môn, UBND phường An Lạc thường xuyên theo dõi, kiểm tra, giám sát hoạt động kinh doanh của đơn vị.

- Nội dung đề nghị kiểm tra đối với kho Gas đối diện số nhà 38 đường Nguyễn Văn Trỗi, phường An Lạc: UBND thị xã xin tiếp thu và giao phòng Kinh tế thị xã chủ trì, phối hợp Công an thị xã, phòng Tài nguyên và Môi trường và đơn vị có liên quan kiểm tra, tham mưu xử lý theo quy định nếu có. Thời gian hoàn thành ngày 19/4/2019.

Trên đây là ý kiến chỉ đạo của đồng chí Võ Văn Dũng – Phó Chủ tịch UBND thị xã tại buổi tiếp công dân định kỳ ngày 09/4/2019; Thừa lệnh đồng chí Võ Văn Dũng – Phó Chủ tịch UBND thị xã, Văn phòng HĐND-UBND thị xã thông báo để các phòng ban, đơn vị, cá nhân có liên quan biết triển khai thực hiện.

Nơi nhận:

- TT Thị ủy, TT HĐND thị xã (bc);
- CT, các PCT UBND thị xã;
- UBND phường An Lạc;
- UBND xã Cư Bao;
- Như thành phần mời;
- Ông Nguyễn Văn Thu;
- Ông Nguyễn Văn Tới;
- Lưu: VT, VP, BTCD.



Nguyễn Quốc Cường

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BUÔN HỒ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 2061/UBND-VP

Buôn Hồ, ngày 27 tháng 11 năm 2019

V/v chuyển đơn của ông
Nguyễn Văn Thu, xã Cư Bao,
thị xã Buôn Hồ

Kính gửi: Chủ tịch UBND xã Cư Bao

Ngày 22/11/2019 UBND thị xã nhận được đơn kiến nghị của ông Nguyễn Văn Thu.

Địa chỉ: Thôn Sơn Lộc I, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ.

Đơn có nội dung: Đề nghị cấp có thẩm quyền chỉ đạo sớm cấp mới giấy chứng nhận QSD đất. (cụ thể có đơn đính kèm theo)

Sau khi xem xét nội dung đơn và căn cứ quy định của pháp luật, UBND thị xã chuyển nội dung đơn của ông Nguyễn Văn Thu đến UBND xã Cư Bao kiểm tra, giải quyết theo thẩm quyền.

Nhận được Công văn này, UBND thị xã yêu cầu Chủ tịch UBND xã Cư Bao triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên (thực hiện);
- TT HĐND thị xã (b/c);
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Ban Pháp chế HĐND thị xã;
- Lãnh đạo VP HĐND-UBND thị xã;
- Thanh tra thị xã (theo dõi tổng hợp);
- Chi nhánh VPĐK đất đai thị xã (theo dõi);
- Ông Nguyễn Văn Thu (thay báo tin);
- Lưu: VT, VP, BTCD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Võ Văn Dũng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BUÔN HỒ**

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

Số: 1127/UBND-VP

Buôn Hồ, ngày 10 tháng 12 năm 2018

V/v giải quyết đơn kiến nghị của
ông Nguyễn Văn Thu

Kính gửi: Chủ tịch UBND xã Cư Bao

Ngày 06/12/2018, UBND thị xã Buôn Hồ nhận được đơn của ông Nguyễn Văn Thu.

Địa chỉ: Thôn Sơn Lộc 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ.

Đơn có nội dung: Kiến nghị UBND xã Cư Bao xem xét giải quyết việc cấp GCNQSD đất cho gia đình ông. (cụ thể có đơn đính kèm theo).

Sau khi xem xét nội dung đơn và căn cứ quy định của pháp luật, UBND thị xã chuyển nội dung đơn kiến nghị của ông Nguyễn Văn Thu đến UBND xã Cư Bao để kiểm tra, giải quyết theo quy định; báo cáo kết quả giải quyết về UBND thị xã trước ngày 21/12/2018.

Nhận được Công văn này, UBND thị xã yêu cầu Chủ tịch UBND xã Cư Bao triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên (thực hiện);
- TT HĐND thị xã (b/c);
- Các PCT UBND thị xã;
- Ban Pháp chế HĐND thị xã;
- Lãnh đạo VP HĐND-UBND thị xã;
- Thanh tra thị xã (theo dõi tổng hợp);
- Ông Nguyễn Văn Thu (thay báo tin);
- Lưu: VT, VP, BTCD.

CHỦ TỊCH



Phạm Phú Lộc

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 Thu; trú tại: thôn Sơn Lộc 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt; đều trú tại: thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Tổng Thị Mỹ Phượng; trú tại: thôn Sơn Lộc 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

4. *Người làm chứng:* ông Nguyễn Hồ Vân và bà Nguyễn Thị Thùy Trang; trú tại: số 462 đường Phan Bội Châu, phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Thu trình bày:

Ngày 16/9/2007, ông Nguyễn Văn Thu nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hồ Vân và bà Nguyễn Thị Thùy Trang 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 Vân; phía Nam giáp đất ông Đạo (nay là ông Toàn); phía Bắc giáp đất ông Tứ, bà Nhựt. Vợ chồng ông Thu, bà Phượng được Ủy ban nhân

dân (sau đây viết tắt là UBND) thị xã Buôn Hồ 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 72m²; 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 Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt chuyển nhượng cho ông Vân, bà Trang vào ngày 24/4/2005. Đến năm 2007, thì ông Vân và bà Trang chuyển nhượng lại cho ông Thu thửa đất trên theo Giấy sang nhượng đất do chính quyền xã Cư Bao xác nhận vào ngày 20/10/2010.

Sau đó, ông Tứ không giao đất cho ông Thu mà lấn chiếm, rào bao bọc phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thu là 72m², nên ông Thu đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tứ, bà Nhựt phải trả cho ông Thu diện tích 72m² và đã được giải quyết tại Bản án số 24/2012/DS-ST ngày 24/8/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ. Ông Thu xác định ông Tứ và bà Nhựt 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 Buôn Hồ chỉnh lý hành lang an toàn giao thông đường bộ từ 50m xuống còn 23m, nên ông Thu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tứ và bà Nhựt phải trả cho gia đình ông Thu diện tích đất mà gia đình ông Tứ đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 119,7m², tọa lại tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí như sau: Phía Đông giáp Quốc lộ 14; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Thu; phía Nam giáp đất ông Toàn; phía Bắc giáp đất ông Tứ; đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Thu.

Ngày 17/4/2020, ông Thu thay đổi yêu cầu khởi kiện, với nội dung: Giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt phải trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 119,7m², tọa lạc tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận như đã nêu; đồng thời bồi thường thiệt hại khi đập phá hàng rào ông Thu xây dựng với số tiền là 16.000.000 đồng. Đến ngày 21/7/2020, ông Thu 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 Tứ, bà Nguyễn Thị Nhựt trình bày:

Năm 1993, vợ chồng ông Huỳnh Ngọc Tứ có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân và bà Nguyễn Thị Dung thửa đất tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ. Ngày 17/7/1995, gia đình ông Tứ 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 675m². Sau đó, ông Tứ 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 Tứ, bà Nhựt chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồ Vân và bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang 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 Vân 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 Tứ đang sử dụng). Khi chuyển nhượng đất cho ông Vân 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 Cư Bao, đại diện chính quyền xã Cư Bao, vợ chồng ông Tứ, bà Nhựt đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Vân. 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 72m² cho hộ ông Nguyễn Hồ Vân. Như vậy, hai bên đã hoàn thành xong việc sang nhượng.

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

Từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông Vân, ông Thu không sử dụng đất. Vào tháng 7/2011, ông Thu khởi kiện vợ chồng ông Tứ 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 dân sự sơ thẩm số 24/2012/DS-ST ngày 24/8/2012. Do đó, ông Tứ và bà Nhựt không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thu, vì thực tế phần đất này từ năm 1993 cho đến nay gia đình ông Tứ 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 Thu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tống Thị Mỹ Phượng trình bày ý kiến với nội dung: bà Phượng đồng ý với phần trình bày của ông Nguyễn Văn Thu và đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Tứ, bà Nhựt 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 Vân trình bày như sau:

Vào năm 2005, vợ chồng ông Vân có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt 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 Vân); phía Bắc giáp nhà ông Tứ; giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Do không có điều kiện đi lại để tách thửa, nên ông Vân đã đưa cho ông Tứ thêm 5.000.000 đồng để nhờ ông Tứ làm thủ tục tách thửa đất. Khi ông Vân nhận chuyển nhượng, thì cán bộ địa chính là ông Đỗ Văn Sơn có nói chưa 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 cho biết hành lang lộ giới hết 5m nên chiều dài đất chỉ còn 25m. Ngày 26/4/2005, ông Sơn có vẽ sơ đồ địa chính thể hiện trong Giấy sang nhượng đất vườn ngày 24/4/2005 và Ủy nhân nhân dân xã Cư Bao 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 Vân chuyển nhượng toàn bộ diện tích 06m X 30m, có vị trí tứ cận như trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Thu, khi chuyển nhượng đất thì hàng rào lưới B40 vẫn còn. Ngày 20/6/2011, ông Thu được UBND thị xã Buôn Hồ 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 Cư Bao, thị xã Buôn Hồ 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 Thu và ông Tứ, bà Nhựt xảy ra tranh chấp.

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

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60//2021/DS-ST ngày 14/12/2021, Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, 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 Thu, về việc yêu cầu ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt phải trả diện

tích theo đo đạc thực tế là 119,7m² đất tọa lại tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, 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 Thu cạnh dài 5,9m; phía Nam giáp phần đất ông Toàn cạnh dài 20,3m; phía Bắc giáp phần đất ông Tứ, bà Nhựt cạnh dài 20,3m. Trên đất có các cây trồng và tài sản của ông Tứ bà Nhựt 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 6,8m².

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 Thu 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 Vân và bị vợ chồng ông Huỳnh Ngọc Tứ 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 Buôn Hồ 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 Thu; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2021/DS-ST ngày 14/12/2021 của Tòa 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 Thu.

Buộc ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt phải trả cho ông Nguyễn Văn Thu và bà Tống Thị Mỹ Phượng diện tích 119,7m² đất, địa chỉ tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, 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 Thu, cạnh dài 5,9m; phía Nam giáp phần đất ông Toàn, cạnh dài 20,3m; phía Bắc giáp phần đất ông Tứ, bà Nhựt, cạnh dài 20,3m.

Ông Nguyễn Văn Thu và bà Tống Thị Mỹ Phượng được quyền quản lý, sử dụng các cây trồng, tài sản trên đất và có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt 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 Tứ 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 Buôn Hồ, 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 Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân và bà Nguyễn Thị Dung vào năm 1993. Ngày 25/01/2000, ông Huỳnh Ngọc Tứ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 276a, tờ bản đồ số 9, diện tích 70m² (Bút lục 350); ngày 16/3/2000, ông Huỳnh Ngọc Tứ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 9, diện tích 115m² (Bút lục 349). Tuy nhiên, ông Tứ 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 Buôn Hồ (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 70m²) 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 108m² 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 Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt với ông Nguyễn Hồ Văn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang:

- Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thu cung cấp cho Tòa án bản sao 03 “*Giấy sang nhượng đất vườn*” đề ngày 24/4/2005 giữa ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt với ông Nguyễn Hồ Văn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang nhưng đến ngày 15/6/2005, ông Huỳnh Ngọc Tứ và ông Nguyễn Hồ Văn mới lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa đất số 271a, tờ bản đồ số 09, diện tích 72m², Hợp đồng này được UBND thị

trần Cur Bao và UBND huyện Krông Búk xác nhận (BL 137, 136). Ngày 08/9/2005, ông Nguyễn Hồ Văn 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 Tứ với vợ chồng ông Văn theo hợp đồng chuyển nhượng là 72m². Hợp đồng chuyển nhượng cũng đã được Cơ quan có thẩm quyền công nhận là 72 m² 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 Văn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang với ông Nguyễn Văn Thu:

Ngày 16/9/2007, ông Nguyễn Hồ Văn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang lập *Giấy sang nhượng đất vườn (viết tay)* cho ông Nguyễn Văn Thu 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 Tứ, bà Nhựt; trong đó diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 72m². Ngày 04/4/2011, vợ chồng ông Văn, bà Trang với vợ chồng ông Thu, bà Phượng lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 469 tờ bản đồ 09 diện tích 72 m² được Văn phòng Công chứng Đại An, tỉnh Đắk Lắk chứng thực. Ngày 20/6/2011, ông Thu, bà Phượng được UBND thị xã Buôn Hồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 219495 đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 72m².

Như vậy, căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng thì diện tích đất chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Văn, bà Trang với vợ chồng ông Thu bà Phượng cũng chỉ được Nhà nước công nhận 72 m² (*phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận và cũng đúng với phần diện tích mà ông Văn, bà Trang đã nhận chuyển nhượng của ông Tứ và bà Nhựt theo hợp đồng ngày 15/6/2005*).

Ông Thu căn cứ “ *Giấy sang nhượng đất vườn (viết tay)* ” ngày 16/9/2007 giữa ông Thu với ông Văn và bà Trang có diện tích 180m² (06m x 30 m) để kiện đòi vợ chồng ông Tứ, bà Nhựt phải trả lại cho ông Thu 108m² (180m² – 72m²) 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 Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk (*Bản án đã có hiệu lực pháp luật*) thì ngày 04/7/2011, ông Thu, bà Phượng đã khởi kiện yêu cầu ông Tứ, bà Nhựt phải trả lại diện tích đất 180 m² mà vợ chồng Ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Văn. Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Thu rút một phần yêu cầu, chỉ còn buộc ông Tứ, bà Nhựt phải trả lại diện tích 72 m² theo đúng vị trí mà vợ chồng Ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn là vợ chồng ông Tứ, bà Nhựt đồng ý trả lại phần diện tích đất này và Tòa án đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông Thu, bà Phượng.

Trên thực tế ông Văn và ông Thu cũng chưa quản lý, sử dụng phần diện tích đang tranh chấp. Vợ chồng ông Tứ không phải là người chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Thu, bà Phượng. Hồ sơ vụ án thể hiện vợ chồng ông Tứ là người quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 2000 đến nay, ngoài ra ông Tứ 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 Tứ, bà Nhựt đã lấn chiếm đất của ông Thu.

[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 Buôn Hồ (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 Tứ, bà Nhựt đang sử dụng nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thu buộc ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt phải trả diện tích theo đo đạc thực tế là 119,7m² đất tọa lạc tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk (có tứ cận kèm theo) là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm xử buộc ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt phải trả cho ông Nguyễn Văn Thu và bà Tống Thị Mỹ Phượng phần diện tích đất này là không đúng pháp luật.

[4]. Thửa đất vợ chồng ông Vân nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tứ tiếp giáp với thửa đất nhà ông Vân, có lối đi riêng. Sau khi vợ chồng ông Vân chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Thu phần diện tích đất này bị vây bọc bởi các thửa đất khác, do đó vợ chồng ông Thu 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 Thu không được chấp nhận*) nên ông Thu 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 Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk về vụ án dân sự “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Thu với bị đơn là ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt.

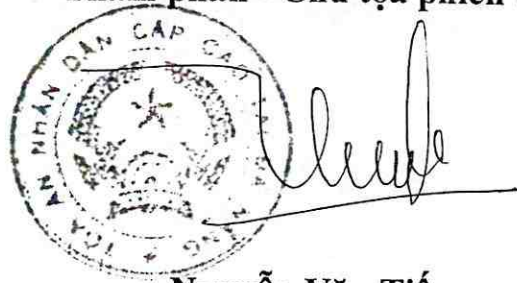
2. Ông Nguyễn Văn Thu phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 60/AA/2021/0008419 ngày 24/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

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 Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, 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.

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



Nguyễn Văn Tiến

Bản án số: 104A/2022/DS-PT

Ngày: 06 - 6 - 2022

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa: 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 Thu, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn Sơn Lộc 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông La Văn Tồn - Luật sư, Văn phòng Luật sư La Minh, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 152 Lê Duẩn, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Huỳnh Ngọc Tứ, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị Nhứt, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Lộc - Luật sư, Văn phòng Luật sư Đức Lưu, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 40 Cao Thắng, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Tống Thị Mỹ Phượng; địa chỉ: Thôn Sơn Lộc 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phượng: Ông Nguyễn Văn Thu, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn Sơn Lộc 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Hồ Văn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang; địa chỉ: 462 Phan Bội Châu, phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (ông Văn có mặt, bà Trang vắng mặt).

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

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 Thu 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 Thu nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hồ Văn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang 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 Văn; phía Nam giáp đất ông Đạo (nay là ông Toàn); phía Bắc giáp đất ông Tú, bà Nhựt. Vợ chồng ông Thu, bà Phượng được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị xã Buôn Hồ 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 72m²; 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 Tú và bà Nguyễn Thị Nhựt chuyển nhượng cho ông Văn, bà Trang vào ngày 24/4/2005. Đến năm 2007, thì ông Văn và bà Trang chuyển nhượng lại cho ông Thu thửa đất trên theo giấy sang nhượng đất có chính quyền xã Cư Bao xác nhận vào ngày 20/10/2010.

Sau đó, ông Tú không giao đất cho ông Thu mà lấn chiếm, rào bao bọc phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thu là 72m². Ông Tú cho rằng phần đất chuyển nhượng cho ông Văn 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 Tú cho là lộ giới và đo vào 12m là đất mà ông Tú đã chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 72m². Do ông Tú 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 72m², nên ông Thu đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tú, bà Nhựt phải trả cho ông diện tích 72m² và đã được giải quyết tại Bản án số 24/2012/DS-ST ngày 24/8/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ. Ông Thu xác định ông Tú và bà Nhựt 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 Buôn Hồ chỉnh lý hành lang an toàn giao thông đường bộ từ 50m xuống còn 23m, nên ông Thu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tú và bà Nhựt phải trả cho gia đình ông Thu diện tích đất mà gia

đinh ông Tứ đã lần chiếm theo đo đạc thực tế là 119,7m², tọa lạc tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí như sau: Phía Đông giáp Quốc lộ 14; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Thu; phía Nam giáp đất ông Toàn; phía Bắc giáp đất ông Tứ; đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Thu.

Ngày 17/4/2020, ông Thu thay đổi yêu cầu khởi kiện, với nội dung: Giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt phải trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 119,7m², tọa lạc tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp Quốc lộ 14; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Thu; phía Nam giáp đất của ông Toàn; phía Bắc giáp đất của ông Tứ; đồng thời bồi thường thiệt hại khi đập phá hàng rào ông Thu xây dựng với số tiền là 16.000.000 đồng. Đến ngày 21/7/2020, ông Thu 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 Tứ, bà Nguyễn Thị Nhựt 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 Tứ có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân và bà Nguyễn Thị Dung thừa đất tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ. Ngày 17/7/1995, gia đình ông Tứ được UBND huyện Krông Buk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 118211, thửa đất số 271a, tờ bản đồ số 09, diện tích 675m². Sau đó, ông Tứ 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 Tứ, bà Nhựt chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồ Vân và bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang 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 Vân 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 Tứ đang sử dụng). Khi chuyển nhượng đất cho ông Vân 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 Cư Bao, đại diện chính quyền xã Cư Bao, vợ chồng ông Tứ, bà Nhựt đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Vân. Đến ngày 08/9/2005, Ủy ban nhân dân huyện Krông Buk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 469, diện tích 72m² cho hộ ông Nguyễn Hồ Vân. Như vậy, hai bên đã hoàn thành xong việc sang nhượng.

Sau đó, ông Vân và bà Trang chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Thu và bà Phượng. Ông Thu, bà Phượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Vân, bà Trang chuyển nhượng đất cho ông Thu, bà Phượng thì ông Tứ, bà

Nhật không biết. Tại thời điểm năm 2011, đất của ông Thu có tứ cận như sau: Phía Đông cạnh dài 06m, trong đó 04m giáp chuồng heo của gia đình ông Tứ; 02m giáp thửa đất số 270 là thửa đất gia đình ông Tứ xây dựng nhà ở; phía Tây cạnh dài 06m giáp đất ông Vân; phía Nam cạnh dài 12m giáp đất ông Toàn; phía Bắc cạnh dài 12m giáp đất của gia đình ông Tứ.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông Vân, ông Thu không sử dụng đất. Vào tháng 7/2011, ông Thu khởi kiện vợ chồng ông Tứ 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 Tứ và bà Nhật không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thu, vì thực tế phần đất này từ năm 1993 cho đến nay gia đình ông Tứ 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 Thu.

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

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

Vào năm 2005, vợ chồng ông Vân có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhật 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 Vân); phía Bắc giáp nhà ông Tứ; giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Do không có điều kiện đi lại để tách thửa, nên ông Vân đã đưa cho ông Tứ thêm 5.000.000 đồng để nhờ ông Tứ làm thủ tục tách thửa đất. Khi ông Vân nhận chuyển nhượng, thì cán bộ địa chính là ông Đỗ Văn Sơn có nói chưa 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 Sơn có vẽ sơ đồ địa chính thể hiện trong giấy sang nhượng đất vườn ngày 24/4/2005 và Ủy nhân nhân dân xã Cư Bao 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 Vân chuyển nhượng toàn bộ diện tích 06m x 30m, có vị trí tứ cận như trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Thu, khi chuyển nhượng đất thì hàng rào lưới B40 vẫn còn. Ngày 20/6/2011, ông Thu được

UBND thị xã Buôn Hồ 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 Cư Bao, thị xã Buôn Hồ 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 Thu và ông Tứ, bà Nhựt xảy ra tranh chấp.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DS-ST ngày 14/12/2021 của Tòa 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, d 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 Thu, về việc yêu cầu ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt phải trả diện tích theo đo đạc thực tế là 119,7m² đất tọa lạc tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, 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 Thu cạnh dài 5,9m; phía Nam giáp phần đất ông Toàn cạnh dài 20,3m; phía Bắc giáp phần đất ông Tứ, bà Nhựt cạnh dài 20,3m. Trên đất có các cây trồng và tài sản của ông Tứ bà Nhựt 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 6,8m².

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 Thu phải chịu 3.700.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản; ông Huỳnh Ngọc Tứ được nhận lại 3.700.000 đồng sau khi thu được của ông Nguyễn Văn Thu. Hoàn trả 300.000 đồng cho ông Tứ tiền tạm ứng (đã chi phí xong).

Ông Nguyễn Văn Thu phải chịu 4.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định ngày 04/6/2020 và định giá ngày 14/10/2020 (ông Thu 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 Thu 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 Văn và bị vợ chồng ông Huỳnh Ngọc Tứ lấn chiếm, nhưng bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không đúng; ông Thu 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 tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thu 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 Tứ, bà Nhứt đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồ Văn thửa đất tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, huyện Krông Búk, 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 Văn chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Thu thửa đất này, ông Thu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 72m², 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 Tứ đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Văn phần đất chiều ngang 06m và chiều dài là 30m, sau đó ông Văn đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Thu toàn bộ diện tích đất này. Đến năm 2016, UBND thị xã Buôn Hồ chỉnh lý hành lang giao thông từ 50m xuống còn 23m, nên phần đất của ông Thu 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 Tứ lấn chiếm làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông Thu. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Thu buộc vợ chồng ông Tứ phải trả diện tích lấn chiếm 119,7m², là có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thu, 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 Thu, của bản án sơ thẩm, theo hướng: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn; buộc ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt phải trả cho ông Nguyễn Văn Thu diện tích 119,7m² đất, địa chỉ tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, 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 Thu 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 Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân và bà Nguyễn Thị Dung vào năm 1993. Ngày 25/01/2000, ông Huỳnh Ngọc Tứ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 276a, tờ bản đồ số 9, diện tích 70m² (Bút lục 350); ngày 16/3/2000, ông Huỳnh Ngọc Tứ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 9, diện tích 115m² (Bút lục 351). Tuy nhiên, ông Tứ 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 Buôn Hồ (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 70m²) 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 108m² 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 Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt với ông Nguyễn Hồ Văn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang, xét thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thu 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 Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt sang nhượng cho ông Nguyễn Hồ Văn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang lô đất có vị trí: Đông giáp Quốc lộ 14A, Nam giáp nhà ông Đạo, Tây giáp vườn cà phê số H 118209, Bắc giáp nhà ông Tứ, 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 Tứ có sang nhượng cho ông Nguyễn Hồ Văn thửa đất số 271, tờ bản đồ số 09, giấy CNQSDĐ số H-118209 và 150m² đất mặt tiền dọc QL14. Vị trí như sơ đồ" và

được UBND xã Cư Bao 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 phôi 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 Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt 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 Krông Buk, người viết ký tên Huỳnh Ngọc Tứ, là do cùng một người viết ra.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định ngày 24/4/2005, ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt có viết giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồ Văn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang diện tích đất chiều ngang 06m, chiều dài 30m ($180m^2$) có tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 14A, Nam giáp nhà ông Đạo, Tây giáp vườn cà phê số H 118209, Bắc giáp nhà ông Tứ, 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 Tứ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồ Văn thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích $72m^2$. Ngày 08/9/2005, ông Nguyễn Hồ Văn 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 Văn 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 $72m^2$ (ngang 06m x dài 12m).

Theo Biên bản xác minh ngày 19/8/2020 của Tòa 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 Buôn Hồ (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 Tứ và bà Nhựt đã chuyển nhượng cho ông Văn và bà Trang diện tích đất chiều ngang 06m, chiều dài 30m ($180m^2$) có tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 14A, Nam giáp nhà ông Đạo, Tây giáp vườn cà phê số H 118209, Bắc giáp nhà ông Tứ. 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 Tứ và bà Nhựt đối với diện tích $180m^2$

đất (trong đó có 108m² thuộc hành lang an toàn giao thông) đã chấm dứt tại thời điểm ông Tú và bà Nhứt chuyển nhượng cho ông Vân và bà Trang.

[3] Xét Giấy sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Hồ Vân bà Nguyễn Thị Thủy Trang với ông Nguyễn Văn Thu:

Ngày 16/9/2007, ông Nguyễn Hồ Vân và bà Nguyễn Thị Thủy Trang lập Giấy sang nhượng cho ông Nguyễn Văn Thu 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 Vân, phía Nam giáp đất ông Đạo (nay là ông Toàn), phía Bắc giáp đất ông Tú, bà Nhứt; trong đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 72m². Ngày 20/6/2011, ông Thu và bà Phượng được UBND thị xã Buôn Hồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 219495 đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 72m².

Quá trình giải quyết vụ án, ông Thu và ông Vân đều xác định mặc dù chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 72m², nhưng hai bên đã chuyển nhượng luôn cả phần diện tích 108m² 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 108m² mà ông Nguyễn Văn Thu nhận chuyển nhượng không còn thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ, nên vợ chồng ông Nguyễn Văn Thu là người có quyền sử dụng đối với diện tích đất này.

[4] Việc Toà án cấp sơ thẩm cho rằng khi ông Tú, bà Nhứt chuyển nhượng đất cho ông Vân, bà Trang và khi ông Vân, bà Trang chuyển nhượng lại cho ông Thu, bà Phượng 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 Vân, bà Trang thì ông Tú, bà Nhứt 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 108m², 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 Tú, bà Nhứt với ông Vân, bà Trang và Giấy sang nhượng ngày 16/9/2007 giữa ông Vân, bà Trang với ông Thu, bà Phượng. Trong nội dung các giấy sang nhượng này đều ghi chuyển nhượng diện tích ngang 06m, dài 30m. Ngoài ra, tại thời điểm ông Tú, bà Nhứt chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vân, bà Trang thì diện tích 108m² thuộc hành lang đường bộ Quốc lộ 14 do Nhà nước quản lý, nên ông Vân, bà Trang và cả ông Tú, bà Nhứt đều không có quyền sử dụng đối với phần diện tích này. Ông Tú, bà Nhứt đã lấn chiếm, sử dụng, có tranh chấp với ông Thu cho đến nay và đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính nhưng ông Tú, bà Nhứt vẫn không thi hành, mà sử dụng đất cho đến nay.

[5] Đối với ý kiến của ông Huỳnh Ngọc Tú, bà Nguyễn Thị Nhứt và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng trước đây ông

Nguyễn Văn Thu đã khởi kiện vợ chồng ông Tứ 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 Thu về việc tranh chấp diện tích đất 72m², 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 108m² mà ông Thu khởi kiện (do đặc thực tế là 119,7m²), không liên quan gì đến thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 72m². Do đó ý kiến của ông Tứ và bà Nhựt, 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 Thu, về việc yêu cầu ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt phải trả diện tích theo đo đạc thực tế là 119,7m² đất tọa lại tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, là không có căn cứ và không đúng. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thu 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 Thu, buộc ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt phải trả cho ông Nguyễn Văn Thu và bà Tống Thị Mỹ Phượng diện tích đo đạc thực tế là 119,7m², 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 Thu cạnh dài 5,9m; phía Nam giáp phần đất ông Toàn cạnh dài 20,3m; phía Bắc giáp phần đất ông Tứ, bà Nhựt 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 6,8m² nhưng đã cũ, nát, nên không có cơ sở định giá. Đây là tài sản của ông Tứ, bà Nhựt và các tài sản này không di dời được, nên cần giao cho vợ chồng ông Thu, bà Phượng được quyền quản lý, sử dụng và ông Thu, bà Phượng có trách nhiệm trả lại trị giá tài sản cho ông Tứ và bà Nhựt, 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 Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt 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 Tứ, bà Nguyễn Thị Nhựt 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 Thu 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 Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt.

[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 Thu 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 Tứ và bà Nhứt, nên ông Thu và bà Phượng phải chịu án phí về nghĩa vụ trả lại số tiền 12.579.800 đồng, cụ thể: $12.579.800 \text{ đồng} \times 5\% = 628.990 \text{ đồng}$. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.840.000 đồng, ông Thu được nhận lại số tiền là 14.211.010 đồng.

Bị đơn ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhứt 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: $20.000.000 \text{ đồng} + (190.000.000 \text{ đồng} \times 4\%) = 27.600.000 \text{ đồng}$.

[8.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thu 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 Thu; 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 Tòa 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 Thu.

Buộc ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhứt phải trả cho ông Nguyễn Văn Thu và bà Tống Thị Mỹ Phượng diện tích $119,7\text{m}^2$ đất, địa chỉ tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, 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 Thu, cạnh dài 5,9m; phía Nam giáp phần đất ông Toàn, cạnh dài 20,3m; phía Bắc giáp phần đất ông Tứ, bà Nhứt, cạnh dài 20,3m.

Ông Nguyễn Văn Thu và bà Tống Thị Mỹ Phượng được quyền quản lý, sử dụng các cây trồng, tài sản trên đất và có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhứt 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 Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt phải chịu 3.700.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản (đã chi phí xong).

Ông Huỳnh Ngọc Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt 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 Thu 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 Tứ và bà Nguyễn Thị Nhựt.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Thu và bà Tống Thị Mỹ Phượng phải chịu 628.990 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Thu đã nộp là đã nộp là 14.840.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Thu 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 Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Thu 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 Buôn Hồ, 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.

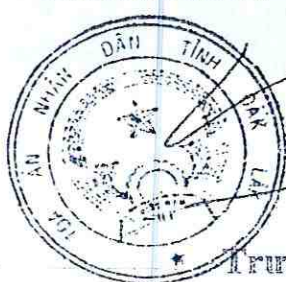
Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật 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 Buôn Hồ;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



Trương Công Bình

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BUÔN HỒ
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 60/2021/DS-ST

Ngày: 14-12-2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Dhiệu Hmok.

2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Thiệu Sỹ Vững – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa:* Ông Từ Quốc Quyền – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2021/TLST-DS ngày 06/5/2021, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2021/QĐXXST-DS; ngày 24/11/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Thu, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Thôn Sơn Lộc 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông La Văn Tồn – Luật sư trợ giúp pháp lý thuộc Văn phòng luật sư La Minh, Đoàn luật sư Đắk Lắk.

Địa chỉ: Số 152 Lê Duẩn, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc Tứ, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị Nhứt, sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Văn Lộc – Luật sư trợ giúp pháp lý thuộc Văn phòng luật sư Đức Lưu, đoàn luật sư Đắk Lắk.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Tống Thị Mỹ Phượng. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Thu.

Địa chỉ: Thôn Sơn Lộc 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. Người làm chứng: Ông Nguyễn Hồ Vận, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị Thùy Trang; Địa chỉ: Số 462 Phan Bội Châu, phường Thành Nhất, thành phố Buôn

~~Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, bà Trang vắng mặt.~~

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thu trình bày:

Ngày 16/9/2007 tôi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hồ Văn và bà Nguyễn Thị Thủy Trang một lô đất có chiều ngang 6m, chiều dài 30m, vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp quốc lộ 14; Phía Tây giáp vườn cà phê của ông Văn; Phía Nam giáp đất ông Đạo (nay là ông Toàn); Phía Bắc giáp đất ông Tứ, bà Nhứt. Tôi được UBND thị xã Buôn Hồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 214495, thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 72m², ngày 20/6/2011, mang tên Nguyễn Văn Thu và bà Tống Thị Mỹ Phượng, 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 Tứ và bà Nguyễn Thị Nhứt chuyển nhượng phần đất này cho ông Văn và bà Trang ngày 24/4/2005. Đến năm 2007 ông Văn và bà Trang chuyển nhượng lại cho tôi thửa đất trên theo giấy sang nhượng đất có chính quyền xã Cư Bao xác nhận ngày 20/10/2010.

Sau khi ông Tứ, bà Nhứt biết ông Văn, bà Trang sang nhượng đất cho tôi thì ông Tứ, bà Nhứt đã làm đơn khởi kiện tôi ra Tòa án nhân dân huyện Krông Búk. Quá trình giải quyết vụ án có 03 Giấy sang nhượng đất vườn viết tay nhưng nội dung ghi chiều dài không trùng khớp nhau (01 Giấy ghi chiều dài 25m do ông Tứ cung cấp, 01 Giấy ghi chiều dài 30 m của ông Văn cung cấp và 01 giấy không ghi dài bao nhiêu). Sau đó ông Tứ, bà Nhứt rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Nhưng sau đó ông Tứ không giao đất mà lấn chiếm, rào bao bọc phần đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi là 72 m², ông Tứ cho rằng phần đất đã cấp cho ông Văn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ở phía trước đo từ tìm đường Quốc lộ 14 vào 25m, ông cho là lộ giới và đo vào 12m là đất mà ông bán và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 72m². Do đó ông Tứ không tranh chấp phần đất nằm trong hành lang an toàn giao thông mà rào bao bọc lấn chiếm toàn bộ diện tích 72m². Do đó tôi đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tứ và bà Nhứt phải trả cho tôi diện tích đất 72m² và đã được giải quyết tại bản án số 24/2012/DS-ST ngày 24/8/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ. Sau đó ông Tứ, bà Nhứt Lấn chiếm cản trở việc tôi sử dụng diện tích đất của tôi nằm trong hành lang an toàn giao thông đường bộ, đối với phần diện tích này hiện nay chúng tôi đang tranh chấp.

Năm 2016 UBND thị xã Buôn Hồ chỉnh lý hành lang an toàn giao thông đường bộ từ 50m xuống còn 23 m. Nay tôi yêu cầu Tòa giải quyết buộc ông Tứ và bà Nhứt phải trả lại cho tôi: Diện tích theo đo đạc thực tế là 119,7 m², tọa lạc tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp

quốc lộ 14; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Thu; Phía Nam giáp đất của ông Toàn; Phía Bắc giáp đất của ông Tứ. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi.

Ngày 21/7/2020, tôi làm đơn xin rút yêu cầu bồi thường thiệt hại về kinh tế và tinh thần số tiền 192.000.000đ và nay tôi làm đơn xin rút yêu cầu bồi thường thiệt hại khi đập phá hàng rào tôi xây dựng với số tiền là 16.000.000 đồng.

- *Bị đơn ông Huỳnh Ngọc Tứ trình bày:*

Năm 1993, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân và bà Nguyễn Thị Dung thửa đất tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 17/7/1995, gia đình tôi được UBND huyện Krông Búk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H118211, thửa đất số 271a, tờ bản đồ số 09, diện tích 675m². Sau đó, vợ chồng tôi tách lô đất trên thành nhiều thửa khác nhau. Trong đó, năm 2005, tôi có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồ Vân và bà Nguyễn Thị Thùy Trang diện tích đất 72m². Sau đó ông Vân, bà Trang chuyển nhượng phần đất trên cho ông Thu và bà Phụng và ông Thu và bà Phụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Vân, bà Trang chuyển nhượng đất cho ông Thu, bà Phụng, vợ chồng tôi không biết. Tại thời điểm năm 2011, thửa đất của ông Thu có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông cạnh dài 6m, trong đó 4m giáp chuồng heo của gia đình tôi, 02 m giáp thửa đất số 270 là thửa đất gia đình tôi xây dựng nhà ở; Phía Tây cạnh dài 6m giáp đất ông Vân; Phía Nam cạnh dài 12 m giáp đất ông Toàn; Phía Bắc cạnh dài 12 m giáp đất của gia đình tôi. Từ khi mua đất ông Thu không sử dụng. Tháng 7 năm 2011 ông Thu khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ yêu cầu vợ chồng tôi phải trả diện tích 108m² đất và Tòa án đã giải quyết tại Bản án số: 24/2012/DS-ST ngày 24/8/2012. Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu của ông Thu vì thực tế phần đất này từ năm 1993 cho đến nay gia đình tôi sử dụng ổn định, xây 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. Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu của ông Thu, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện cho ông Thu vì vụ việc này đã được giải quyết tại Bản án số: 24/2012/DS-ST, ngày 24/8/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông La Văn Tồn trình bày:* Về nguồn gốc đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông Tứ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vân, bà Trang; sau đó ông Vân, bà Trang chuyển nhượng lại cho ông Thu, bà Phụng. Việc ông Thu khởi kiện tại Tòa án là có căn cứ theo khoản 2 Điều 203 Luật đất đai và yêu cầu của ông Thu là có căn cứ phù hợp với xác nhận của địa chính xã Cư Bao và vị trí đất chuyển nhượng có ghi phía Đông giáp Quốc lộ 14 và Kết luận giám định chữ ký trước đây của ông Tứ ghi chiều dài 30m, khẳng định ý chí của ông Tứ là bán từ trước ra sau. Về việc chuyển quyền và nghĩa vụ tài sản thì tại thời điểm này các bên chưa có quyền và thuộc quản lý của Nhà nước, đến năm 2016 được điều chỉnh lại hành lang an toàn giao thông thì ông Thu thuộc trường hợp được đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đang tranh chấp là 119,7m² theo khoản 2 Điều 164 và Điều 169 Luật đất đai. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thu, buộc vợ chồng ông Tứ, bà Nhựt trả

lại phần đất chiếm giữ trái pháp luật.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Văn Lộc trình bày:* Xét về nguồn gốc lô đất tranh chấp là trước đây ông Tứ, bà Nhứt mua của vợ chồng ông Xuân, bà Dung, nếu trường hợp được bồi thường phần tài sản trên đất thì ông Tứ, bà Nhứt thuộc trường hợp được bồi thường, về vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên thì phải căn cứ vào biên bản kiểm tra việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã lập ngày 15/6/2005. Đối với Bản án số: 24/2012/DS-ST ngày 24/8/2012 ông Thu cung cấp 03-Giấy sang nhượng và trong bản án đã tuyên không chấp nhận yêu cầu của ông Thu đòi diện tích 180m² và về vị trí phía Đông giáp thửa đất số 276 chứ không phải quốc lộ 14, việc chuyển nhượng chỉ có 72m², đồng thời ông Thu không quản lý sử dụng đối với lô đất trên, vì vậy đây không phải tranh chấp về quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án căn cứ Điều 170 Luật đất đai hướng dẫn cho ông Văn khởi kiện thành vụ án khác và bác yêu cầu khởi kiện của ông Thu.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Hồ Văn trình bày:*

Vào ngày 26/4/2005, tôi có mua một lô đất (có chiều ngang 6m và chiều dài 30 m) của ông Tứ và bà Nhứt. Giá chuyển nhượng là 120.000.000đ, do không có điều kiện đi lại nên tôi có đưa cho ông Tứ thêm 5.000.000 đồng để nhờ ông Tứ làm thủ tục tách thửa sang tên cho vợ chồng tôi. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp quốc lộ 14, Phía Nam giáp nhà ông Đạo; Phía Tây giáp vườn cà phê (đất của tôi); Phía Bắc giáp nhà ông Tứ. Lúc tôi mua thửa đất có chiều ngang 6m, dài 30m. Lúc đó, ông Tứ có đưa ông Đỗ Văn Sơn là địa chính lúc đó có nói đất có hành lang lộ giới hết 5m cho nên chiều dài còn lại chỉ còn có 25 m thôi. Ngày 26/4/2005, ông Sơn có vẽ sơ đồ địa chính thể hiện trong giấy sang nhượng đất vườn ngày 24/4/2005 và UBND xã xác nhận ngày 26/4/2005. Khi đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thì tôi chỉ được cấp 72m² (Ngang 6m x 12m) vì phần đất phía trước ngang 6m x dài 18 m thuộc hành lang an toàn giao thông nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi được UBND huyện Krông Buk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 476424 vào ngày 08/9/2005 với diện tích 72m² mang tên hộ Nguyễn Hồ Văn. Khi tôi mua thì địa chính có nói là chưa chiều dài lại để xác định hành lang giao thông, mặc dù để trống nhưng hai bên vẫn đo chiều dài là 30m, sau khi địa chính đo theo sơ đồ của xã xác định mảnh đất của tôi có chiều ngang 6m, chiều dài 25m, và xác định đất mặt tiền dọc theo quốc lộ 14. Khi sang tên tách thửa thì diện tích giấy chứng nhận của ông Tứ cũng chỉ thể hiện chiều dài 12m (18 m dài còn lại chưa được cấp cho cá nhân, tổ chức nào) nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi tách cho tôi chỉ thể hiện 6m x 12m. Do ở xa không có điều kiện quản lý nên tôi gửi ông Tứ quản lý, tôi có gửi tiền cho ông Tứ rào lưới B40 xung quanh thửa đất. Đến ngày 16/9/2007, tôi chuyển nhượng toàn bộ diện tích 6m x 30m và vị trí tứ cận như trên cho ông Nguyễn Văn Thu, khi tôi chuyển nhượng cho ông Thu hàng rào lưới B40 vẫn còn. Sau khi ông Thu nhận chuyển

nhượng ông Tú không giao đất cho ông Thu nên hai bên xảy ra tranh chấp và có khởi kiện tại Tòa án và đã được Tòa án giải quyết tại Bản án số 24.

Ngày 20/6/2011, ông Thu được UBND thị xã Buôn Hồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 72m², phần diện tích đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đất thuộc hành lang an toàn giao thông. Năm 2016, Bộ giao thông vận tải điều chỉnh lộ giới khu vực xã Cư Bao thị xã Buôn Hồ từ 50 m xuống còn 23 m, như vậy phần diện tích đất ngang 6 m dài 18 m chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa ông Thu và ông Tú, bà Nhựt xảy ra tranh chấp. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết dù đất hành lang có lấn ra hay lấn vô thì phần đất tôi đã mua của ông Tú, sau đó bán cho ông Thu cũng phải giáp đường Quốc lộ 14. Đất tôi mua của ông Thu không phải là giao kèo giữa hai bên mà có địa chính xã vẽ sơ đồ địa chính cho tôi đầy đủ. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99 Luật đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/4/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai năm 2013: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thu: Buộc ông Huỳnh Ngọc Tú và bà Nguyễn Thị Nhựt phải trả: Diện tích 119,7 m² đất tọa lạc tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. có vị trí như sau: Phía Đông giáp hành lang đường quốc lộ 14 cạnh dài 6m; phía Tây giáp phần đất ông Thu cạnh dài 5,9 m; phía Nam giáp phần đất ông Toàn cạnh dài 20,3 m; phía Bắc giáp phần đất ông Tú, bà Nhựt cạnh dài 20,3 m và đề nghị ông Thu làm đơn đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thu yêu cầu ông Huỳnh Ngọc Tú, bà Nguyễn Thị Nhựt bồi thường số tiền 16.000.000đ đập phá hàng rào, quá trình giải quyết vụ án ông Thu rút đơn nên đình chỉ.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về đất đai theo quy định tại khoản 9 Điều 26 BLTTDS và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Ngày 15/6/2005 ông Huỳnh Ngọc Tứ lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồ Văn một thửa đất số 271A, tờ bản đồ số 09, diện tích chuyển nhượng 72m², được UBND xã Cư Bao, huyện Krông Búk xác nhận việc chuyển nhượng. Đến ngày 08/9/2005, ông Nguyễn Hồ Văn được UBND huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 476424 đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 72 m² tại xã Cư Bao.

Ngày 16/9/2007, ông Văn cùng vợ là Trang lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn Thu và bà Tống Thị Mỹ Phượng. Đến ngày 20/6/2011, UBND thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 219495 đối với thửa đất 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 72 m² cho ông Thu và bà Phượng.

Đến năm 2011 ông Thu, bà Phượng khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Tứ, bà Nhứt yêu cầu ông Tứ, bà Nhứt trả lại 180m² đã nhận chuyển nhượng từ ông Văn, bà Trang đã chuyển nhượng từ ông Tứ, bà Nhứt. Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng, ông Thu thay đổi nội dung khởi kiện chỉ yêu cầu ông Tứ, bà Nhứt trả lại diện tích 72 m² đứng vị trí được cấp GCNQSDĐ, là thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 72 m². Đối với vụ án này, Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã giải quyết và ban hành Bản án số: 24/2012/DSST, ngày 24/8/2012, với nội dung: “Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc vợ chồng ông Tứ, bà Nhứt phải tháo dỡ hàng rào cọc bê tông, lưới B40 xây bao quanh đất và trả lại đất lấn chiếm 72m² cho vợ chồng ông Thu, bà Phượng. Lô đất được UBND thị xã Buôn Hồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 219495, thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, cấp ngày 20/6/2011 cho ông Thu, bà Phượng, tọa lạc tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Đến ngày 02/01/2020, ông Thu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Tứ, bà Nhứt phải trả diện tích là 108 m² đất tọa lạc tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 14; phía Tây giáp đất ông Thu; phía Nam giáp đất ông Toàn; phía Bắc giáp đất ông Tứ. Diện tích đất theo đo đạc thực tế là 119,7 m². có vị trí như sau: Phía Đông giáp hành lang đường Quốc lộ 14 cạnh dài 5,9m; phía Tây giáp phần đất ông Thu cạnh dài 5,9 m; phía Nam giáp phần đất ông Toàn cạnh dài 20,3 m; phía Bắc giáp phần đất ông Tứ, bà Nhứt cạnh dài 20,3 m và đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp mới quyền sử dụng đất cho ông.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, xét thấy đây là phần đất không liên quan đến thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 72 m² mà trước đây vào năm 2011 ông Thu đã khởi kiện và được giải quyết tại Bản án số: 24/2012/DSST, ngày 24/8/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã có hiệu lực pháp lực. Xét về nguồn gốc lô đất trước đây là của vợ chồng ông Tứ, bà Nhứt chuyển nhượng cho ông Văn, bà Trang 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, vì thời điểm này phần đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ là 50m, đến năm 2016 được điều chỉnh xuống còn 23m. Sau đó, ông Văn, bà Trang chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thu, bà Phượng cũng không ghi rõ bao gồm cả phần đất thuộc hành lang an toàn giao thông, đồng thời sau khi chuyển nhượng cho ông Văn, bà Trang thì ông Tứ, bà Nhứt

vấn sử dụng, quản lý và xây dựng công trình trên đất và đến ngày 06/11/2013 bị UBND xã Cư Bao lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ, ngày 03/7/2013, Chủ tịch UBND thị xã Buôn Hồ ban hành Quyết định xử phạt hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ số: 2945/QĐ-XPHC với số tiền 2.500.000 đồng và buộc tháo dỡ toàn bộ tường rào xây dựng trái phép, trả lại toàn bộ hiện trạng ban đầu. Do không tự nguyện thi hành quyết định này nên ngày 02/10/2013 Chủ tịch UBND thị xã Buôn Hồ đã ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt hành chính số: 4194/QĐ-CC. Không đồng ý với 02 quyết định nêu trên, ông Tú, bà Nhứt đã khởi kiện vụ án hành chính về việc: “Khiếu kiện quyết định xử phạt, quyết định cưỡng chế vi phạm hành chính, quyết định giải quyết khiếu nại và yêu cầu bồi thường thiệt hại” và đã được giải quyết tại Bản án số: 30/2018/HC-ST, ngày 25/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Từ các căn cứ nêu trên thì có thể xác định gia đình ông Tú, bà Nhứt là người quản lý sử dụng diện tích tranh chấp này và xây dựng tường rào trái phép bao trên phần diện tích đất dành cho đường bộ là chủ thể vi phạm đối với quyết định số 2945/QĐ-XPHC. Vì vậy, việc chuyển nhượng phần đất trên theo như lời trình bày của người làm chứng và nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này. Hiện tại phần đất tranh chấp thuộc hành lang an toàn giao thông đã được điều chỉnh xuống còn 23m, việc ông Tú, bà Nhứt có đủ điều kiện được đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không thì phải tuân thủ quy định của Luật đất đai. Vì vậy, cần bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với Điều 166 Luật đất đai.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 16.000.000đ đập phá hàng rào, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã rút yêu cầu này nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu nguyên đơn đã rút.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 3.700.000 đồng. Do yêu cầu của ông Thu không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Thu phải chịu 3.700.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, ông Huỳnh Ngọc Tú được nhận lại 3.700.000 đồng sau khi thu được của ông Nguyễn Văn Thu là phù hợp với quy định tại các Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hoàn trả 300.000đ cho ông Tú tiền tạm ứng (Đã chi phí xong). Ông Nguyễn Văn Thu phải chịu 4.000.000đ đối với chi phí xem xét thẩm định ngày 04/6/2020 và định giá ngày 14/10/2020 (Ông Thu nộp và đã chi phí xong).

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Thu phải chịu 27.600.000đ án phí DSST theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

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:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thu về việc yêu cầu ông Huỳnh Ngọc Tứ, bà Nguyễn Thị Nhựt phải trả diện tích theo đo đạc thực tế là 119,7 m² đất tọa lạc tại thôn Tây Hà 1, xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, 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 Thu cạnh dài 5,9 m; phía Nam giáp phần đất ông Toàn cạnh dài 20,3 m; phía Bắc giáp phần đất ông Tứ, bà Nhựt cạnh dài 20,3 m. Trên đất có các cây trồng và tài sản của ông Tứ, bà Nhựt 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 6,8m².

[2] Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 16.000.000đ 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 Thu phải chịu 3.700.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, ông Huỳnh Ngọc Tứ được nhận lại 3.700.000 đồng sau khi thu được của ông Nguyễn Văn Thu. Hoàn trả 300.000đ cho ông Tứ tiền tạm ứng (Đã chi phí xong).

Ông Nguyễn Văn Thu phải chịu 4.000.000đ đối với chi phí xem xét thẩm định ngày 04/6/2020 và định giá ngày 14/10/2020 (Ông Thu nộp và đã chi phí xong).

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Văn Thu phải chịu 27.600.000đ án phí DSST, được khấu trừ 14.840.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0004794, ngày 14/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ. Ông Thu còn phải nộp 12.760.000đ án phí DSST.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tx Buôn Hồ;
- Chi cục THADS tx Buôn Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TOA PHIÊN TOÀ



Đinh Thị Hương