

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 29/2022/DS-PT

Ngày 19 - 01 - 2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Thị Tuyết

*Các Thẩm phán:* 1. Bà Nguyễn Thị Hằng.

2. Ông Nguyễn Ngọc Sâm

***- Thư ký phiên tòa :*** Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa 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 19 tháng 01 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: 273/2021/TLPT-DS, ngày 17/11/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 411/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 268/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** ông Phan M, sinh năm: 1953 - Có mặt.

Địa chỉ thường trú: Buôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

***Bị đơn:***

1./ Ông: Nguyễn Văn B, sinh năm: 1960; Địa chỉ thường trú: Buôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Võ Thị H; sinh năm 1992; Địa chỉ: Số 45 L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2./ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1952; Địa chỉ thường trú: Thôn 7, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông-vắng mặt.

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

- 1./ Bà Ngọc Thị B1; Địa chỉ : Buôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - vắng mặt.  
Người đại diện theo ủy quyền: bà Võ Thị H; Địa chỉ: Số 45 L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.
- 2./ Bà Hoàng Thị S; Địa chỉ: Thôn 7, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông– vắng mặt.
3. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.  
Người đại diện theo ủy quyền: ông Đặng Minh Đ; chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K - Có đơn xin xét xử vắng mặt.
4. Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.  
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Doãn V; chức vụ: Cán Bộ Địa chính - Xây dựng xã E - Có đơn xin xét xử vắng mặt
- 5./ Bà Đoàn Thị N; sinh năm 1951- vắng mặt.
- 6./ Bà Huỳnh Thị Ngọc B3; sinh năm 1965 - vắng mặt.
- 7./ Ông Nguyễn Văn M3; sinh năm 1974 - vắng mặt.  
Cùng địa chỉ : Buôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/12/2020 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Phan M trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 57 và 58, tờ bản đồ số 21 là do gia đình tôi khai hoang từ năm 1982. Do khu vực này trước đây thường xuyên bị ngập lụt nên tôi không canh tác cả năm mà chỉ trồng hoa màu vào mùa khô. Sau đó, gia đình tôi đã làm nhà ở trên thửa đất này và trồng hoa màu, sinh sống ổn định từ năm 1990 cho đến nay. Đến năm 1997 nhà nước có chủ trương đo đạc để cấp giấy chứng nhận cho dân, tôi đã nhiều lần làm đơn xin được cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất này, nhưng UBND xã E không đồng ý với lý do đất của nhà nước không cấp bìa đỏ cho ai được. Tuy nhiên, trên thực tế, 02 thửa đất trên ngày 13/6/1998 đã được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất số M 930908 cho hộ ông Nguyễn Văn M1 và bà Hoàng Thị S.

Việc UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông M1 đối với thửa đất số 57 và 58, tờ bản đồ số 21 là trái với quy định của pháp luật. Sau đó ông Muộn, bà S chuyển nhượng đất cho ông B.

Tôi đã khởi kiện vụ án Hành chính đối với UBND huyện K về việc: Hủy bỏ một phần giá trị pháp lý giấy CNQSD đất số V146434 do UBND huyện K cấp ngày 09/09/2002 đối với nội dung hủy giấy chứng nhận QSD đất thửa số 57; 58 tờ

bản đồ số 21. Địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện K cho hộ ông Nguyễn Văn B. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được lập hợp đồng chuyển nhượng đất, ghi ngày 14/08/2002. Nên tôi rút đơn khởi kiện và Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ra quyết định đình chỉ số 33 ngày 22/10/2019.

Việc ông Nguyễn Văn M1 và bà Hoàng Thị S không có quyền sử dụng đối với 02 thửa đất số 57, 58 nên việc chuyển nhượng QSD đất ngày 14/8/2002 giữa ông Nguyễn Văn M1 và ông Nguyễn Văn B đối với 02 thửa đất nói trên là không đúng. Vì hiện tại 02 thửa đất này gia đình tôi vẫn quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1982 cho đến nay. Cụ thể thửa đất số 57 là do gia đình tôi đã xây dựng nhà cửa công trình khép kín. Còn đối với thửa đất số 58 thì gia đình tôi đang sử dụng một phần, tôi cho bà Đoàn Thị N sử dụng một phần; bà Huỳnh Thị Ngọc B3 sử dụng một phần và bà N, bà B3 làm nhà trên đất và tôi hứa với bà N và bà B3 sau khi tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tách bìa cho bà N và bà B3.

Vậy, tôi đề nghị Tòa án: Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông Nguyễn Văn M1 và ông Nguyễn Văn B trong đó có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 57 và thửa đất số 58 từ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 930908 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 13/6/1998 và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

*\* Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Văn B, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngọc Thị B1: Bà Võ Thị H trình bày:*

Thừa nhận năm 2000 ông Nguyễn Văn B, bà Ngọc Thị B1 đã nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Muộn, bà Hoàng Thị S đất đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 930908 cho hộ ông Nguyễn Văn M1 vào ngày 13/6/1998, đối với các thửa đất số 264, 265, 343, 344, 502, 504, 505, 506 từ bản đồ số 20 và thửa đất số 57, 58 từ bản đồ số 21 địa chỉ: tại xã Ea Uy, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk của với giá 17.000.000 đồng và 01 chiếc tivi có giá 2.000.00 đồng, tổng cộng 19.000.000 đồng. Ông B, bà B1 đã đưa cho ông M, bà S 15.000.000 đồng và 01 chiếc tivi, còn nợ 2.000.000 đồng.

Khi chuyển nhượng ông M1 chỉ đất cho ông B nhưng không chỉ ranh giới và không làm thủ tục bàn giao đất trên thực địa. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì

ông B, bà B1 thấy gia đình ông Phan M làm nhà và xây quán nhỏ ở phía trước còn phía sau là vùng đất trống chưa sử dụng. Ông B, bà B1 nghĩ thửa 57 và thửa 58 chỉ có ở phía sau không liên quan tới diện tích ông Phan M đang sinh sống ở phía trước.

Ngày 09/9/2002, hộ ông Nguyễn Văn B được Nhà nước cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số V146434 bao gồm các thửa đất 264, 265, 343, 344, 502, 504, 505, 506 tờ bản đồ số 20 và thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 21.

Khi gia đình ông Nguyễn Văn B và bà Ngọc Thị B1 tiến hành canh tác trên thửa đất 57, 58 thì bị ông Phan M ngăn cản, đồng thời ông M cho rằng diện tích 02 thửa đất này thuộc quyền sở hữu của gia đình ông M. Trong khi hai thửa số 57, 58 có diện tích đất là 6.890m<sup>2</sup> là phần đất mà ông B, bà B1 đã nhận chuyển nhượng từ hộ ông Nguyễn Văn M1, bà Hoàng Thị S từ năm 2000 và ông B, bà B1 đã được Nhà nước cấp Giấy CNQSD đất đối với diện tích đất nói trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan M yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông Nguyễn Văn M1 và ông Nguyễn Văn B vô hiệu đối với hai thửa đất 57, 58 tờ bản đồ số 21, thì ông Nguyễn Văn B và bà Ngọc Thị B1 không đồng ý và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V146434 ông B, bà B1 đã thế chấp vay vốn ngân hàng, đến nay đã trả khoản vay cho ngân hàng và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V146434.

*\* Tại biên bản lấy lời khai bị đơn ông Nguyễn Văn M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị S cùng trình bày:*

Ngày 14/8/2002 ông M, bà S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B các thửa đất số 264, 265, 343, 344, 502, 504, 505, 506 tờ bản đồ số 20 địa chỉ thửa đất: tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 17.000.000 đồng, ông B đã trả số tiền là 15.000.000 đồng còn nợ lại 2.000.000 đồng, vì vậy trong hợp đồng mới ghi giá chuyển nhượng là 2.000.000 đồng, hiện nay ông B vẫn còn nợ ông bà 2.000.000 đồng. Ông M1, bà S xác định chỉ chuyển nhượng đất cho ông B các thửa đất số 264, 265, 343, 344, 502, 504, 505, 506 tờ bản đồ số 20 còn thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 21 không phải của ông, bà nên ông bà không có quyền chuyển nhượng. Hợp đồng ghi có thửa số 57, 58 thì ông bà không biết do khi viết hợp đồng người khác ghi, khi kí hợp đồng ông, bà không đọc kỹ. Ông M1, bà S thừa nhận thửa đất

số 57 là của ông Phan M còn thửa đất số 58 là của UBND xã E quản lý lúc đó ông M1, bà S là người sử dụng. Sau khi chuyển nhượng cho ông B thì ông M1 đã nói rõ đây là đất UBND xã E, khi nào Ủy ban nhân dân xã yêu cầu trả thì phải trả lại cho Ủy ban. Việc UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà trong đó có thửa 57, 58 thì khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về ông, bà cũng không để ý về các thửa đất được cấp, nên không biết có thửa đất số 57, 58. UBND huyện K không thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên cho ông bà vì hai thửa đất 57, 58 không phải của ông bà.

Nay ông Phan M yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/08/2002 giữa ông Nguyễn Văn M1 và ông Nguyễn Văn B trong đó có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 21 địa chỉ thửa đất: tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 930908 do UBND huyện K cấp ngày 13/6/1998 thì ông bà xác định hai thửa đất 57, 58 không phải là của mình nên ông, bà không có quyền chuyển nhượng cho ông B. Nay tuổi cao sức yếu, đường xa đi lại khó khăn nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*\* Người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện K: ông Đặng Minh Đ và người đại diện theo ủy quyền cho Ủy ban nhân dân xã E: ông Lê Doãn V cùng trình bày:*

Đối với thửa đất số 57 tờ bản đồ số 21: Ông Phan M khai hoang thửa đất để canh tác nông nghiệp trước năm 1990 diện tích dưới 1000 m<sup>2</sup> và dựng một chòi nhỏ lợp tranh, khoảng sau năm 1990 ông Phan M bỏ. Năm 1992, ông Nguyễn Văn M1 vào lập nghiệp tại xã E đã chọn khu vực đất này để làm đất ở và đất canh tác nông nghiệp. Năm 1997, nhà nước đo đạc, cho đăng ký kê khai cấp giấy CNQSD đất, ông M1 đã kê khai thửa đất vào mục đích đất màu. Đến năm 1998 ông M1 được cấp giấy CNQSD đất số M 930308 trong đó có thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 21. Đến năm 2002, ông M1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B. Khi chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng toàn B các thửa đất trong giấy CNQSD đất số M 930308, không chỉ ranh giới trên thực địa. Vì đất tại khu vực này cần cỗi, ngập nước nên ông B không trực tiếp canh tác. Đến năm 2010, ông Phan M dựng nhà ở và quán trên thửa đất này để buôn bán cho đến nay.

- Đối với thửa đất số 58 tờ bản đồ số 21: Năm 1995, ông Nguyễn Văn M1 khai phá thửa diện tích khoảng hơn 6000 m<sup>2</sup> để làm nông nghiệp. cũng trong năm 1996 ông M1 đã chuyển nhượng lại một phần diện tích đất khoảng 300 m<sup>2</sup> cho bà Huỳnh Thị Ngọc B3 sử dụng đất để làm nhà ở cho đến nay. Năm 1997, nhà nước đo đạc, cho đăng ký kê khai cấp giấy CNQSD đất ông M1 đã kê khai thửa đất vào mục đích đất màu. Đến năm 1998 ông M1 được cấp giấy CNQSD đất số M930308 trong đó có thửa đất số 58, tờ bản đồ số 21. Đến Năm 2002, ông M1 chuyển nhượng lại toàn B diện tích thửa đất cho ông Nguyễn Văn B. Sau khi nhận chuyển nhượng đến năm 2003 ông B chuyển nhượng lại một phần diện tích 1600 m<sup>2</sup> cho ông Trương Văn S, ông Sáu chuyển nhượng lại cho ông Ngô Đình L, ông L chuyển nhượng lại cho ông Ngô Đình Q, ông Q chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M3. Phần diện tích còn lại của thửa đất này ông Nguyễn Văn B không trực tiếp canh tác. Vì đất tại khu vực này cằn cỗi, ngập nước, hiện nay diện tích còn lại đang bỏ hoang.

Đối với trình tự, thủ tục thực hiện việc cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Văn B: Năm 1997, Sở Địa chính tổ chức đo đạc thành lập bản đồ địa chính tại xã E, huyện K. Bản đồ đã được các ngành chức năng phê duyệt và đến đầu năm 1998 tiến hành tổ chức kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu đồng loạt. Ngày 13/6/1998, hộ ông Nguyễn Văn M1 kê khai đăng ký và được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất số M930908, trong đó có các thửa đất số 58, tờ bản đồ số 21, diện tích 6090m<sup>2</sup> và thửa đất số 57, tờ bản đồ số 21, diện tích 800m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất màu.

Ngày 14/08/2002, hộ ông Nguyễn Văn M1 làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B các thửa đất số 264, 265, 343, 344, 502, 504, 505, 506 tờ bản đồ số 20 và thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 21; tổng diện tích 10.060m<sup>2</sup>.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V146494 cho hộ ông Nguyễn Văn B căn cứ hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 14/8/2002 tại UBND xã E giữa ông Nguyễn Văn M1 và ông Nguyễn Văn B và thời điểm thực hiện thủ tục chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn M1 cho ông Nguyễn Văn B, đảm bảo đúng theo trình tự, thủ tục tại thời điểm thực hiện các thủ tục trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan M đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc B3 trình bày:*

Bà B3 sống tại Buôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk từ năm 1993 cùng với bà Đoàn Thị N cho tới nay. Khi tôi đến ở thì có mượn một phần đất của ông Phan M và lấy một phần đất bờ kênh mương để làm một ngôi nhà ván ở tạm, sau này nhà ván hư hỏng thì tôi có xây 01 ngôi nhà cấp 4 tọa lạc hoàn toàn trên diện tích đất thửa 58 của ông Phan M, diện tích 114.3 m<sup>2</sup> để ở. Hiện nay tôi biết được toàn B diện tích đất gia đình tôi, gia đình bà N và diện tích đất nhà ông Phan M đang ở và sử dụng từ trước đến nay (nằm trong thửa 57, 58) đã được cấp cho ông M1, sau đó ông M1 đã chuyển nhượng cho ông B cho nên ông Phan M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn M1 trong đó có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 57 diện tích 800m<sup>2</sup> và thửa đất 58, diện tích 6090 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 21 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M930908 do UBND huyện K cấp ngày 13/6/1998.

Nay tôi có ý kiến như sau: tôi vào đây sinh sống từ năm 1993 cho đến nay không biết ông M1 và ông B là ai, tôi chỉ biết ông Phan M sinh sống sử dụng trên hai thửa đất nói trên. Tôi đã mượn đất ông Phan M để làm nhà. Vì vậy đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phan M, sau này đất đứng tên sở hữu hợp pháp của ông Phan M thì hai gia đình chúng tôi sẽ thỏa thuận việc tách đất sau, vì diện tích đất tôi đang ở đã được ông Phan M hứa cho gia đình tôi. Nay do nhiều công việc, tôi xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án, ngoài ra tôi không còn ý kiến gì khác.

*\* Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị N trình bày:* tôi vào đây sinh sống từ năm 1993 cho đến nay tôi chỉ biết ông Phan M sinh sống, sử dụng trên hai thửa đất nói trên, không biết ông M1 và ông B là ai. Tôi đã mượn đất ông Phan M để làm nhà. Vì vậy đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phan M, sau này đất đứng tên sở hữu hợp pháp của ông Phan M thì hai gia đình chúng tôi sẽ thỏa thuận việc tách đất sau, vì diện tích đất tôi đang ở đã được ông Phan M hứa cho gia đình tôi. Nay do nhiều công việc, tôi xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án, ngoài ra tôi không còn ý kiến gì khác.

*\* Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M3 trình bày:*

Trước đây (tôi không nhớ thời gian cụ thể) tôi có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Đình Q diện tích đất 1.600 m<sup>2</sup> tại Buôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, số tiền chuyển nhượng bao nhiêu tôi cũng không nhớ rõ, vì thời gian đã lâu. Lúc tôi nhận chuyển nhượng đất, tôi nghe nói đất này là của nhà nước, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên tôi và ông Q chỉ làm giấy mua bán viết tay, sau khi nhận chuyển nhượng, thì tôi đã làm thủ tục thuê lại diện tích đất này từ nhà nước và nhập vào diện tích đất của tôi để làm lò gạch. Nay tôi được biết phần diện tích đất 1.600 m<sup>2</sup> mà tôi nhận chuyển nhượng từ ông Q nằm trong thửa đất số 58, tờ bản đồ 21 đã được UBND huyện cấp cho ông Nguyễn Văn B với tổng diện tích 6090 m<sup>2</sup> vào ngày 09/9/2002. Hiện nay ông Phan M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông Nguyễn Văn M1 và ông Nguyễn Văn B trong đó có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 57 và thửa đất số 58 tờ bản đồ số 21. Thì tôi không có ý kiến gì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết. Nếu sau này toàn B diện tích thửa đất số 58 tờ bản đồ 21 đứng tên ông Phan M, thì giữa tôi và ông Phan M sẽ thỏa thuận lại để tách thửa cho đúng với diện tích đất chúng tôi đang sử dụng thực tế. Hiện nay, thửa đất 58 thì tôi, ông M, bà N, bà B3 mỗi người sử dụng một phần, ông B hoàn toàn không sử dụng. Nay do nhiều công việc, tôi xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án, ngoài ra tôi không còn ý kiến gì khác.

*\*Người làm chứng ông Trương Văn S trình bày:*

Năm 2004 tôi có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất 1.600 m<sup>2</sup>, phần diện tích đất này nằm trong thửa đất số 58, tờ bản đồ số 21 tại Buôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk của ông Nguyễn Văn B với giá 1.200.000 đồng, sau khi nhận chuyển nhượng tôi sử dụng một thời gian và sau đó cũng chuyển nhượng lại cho ông Ngô Đình L, nguồn gốc diện tích đất này tôi cũng không biết từ đâu ông B có, khi nhận chuyển nhượng thì tôi và ông B cũng chỉ làm hợp đồng viết tay, có xác nhận của Ủy ban. Nay tôi không còn liên quan đến diện tích đất trên và tôi cũng không biết nội dung gì khác, nên tôi xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án.

*Tại bản án số: 411/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:*



- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 266; Điều 271; Điều 273 B luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 130, Điều 131, Điều 132, Điều 133, Điều 134, Điều 136, Điều 137, Điều 138, Điều 139, Điều 140, Điều 141, Điều 142, Điều 143, Điều 144, Điều 145, Điều 146, Điều 147 B luật dân sự năm 1995.

- Căn cứ khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Căn cứ khoản 10 Điều 12, Điều 101, Điều 106; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi;

- Căn cứ 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 và lệ phí tòa án.

+ Tuyên xử:

1./ Chấp nhận toàn B yêu cầu khởi kiện của ông Phan Mìn.

Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông Nguyễn Văn M1 và ông Nguyễn Văn B trong đó có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57 và thửa đất số 58 tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M930908 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/6/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn M1 vô hiệu.

Hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Tất cả các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K; Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giá trị pháp lý đối với thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 21 địa chỉ khu đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 146494 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 09/9/2002 cho hộ: Nguyễn Văn B và Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan M theo đúng hiện trạng đất ông Phan M đang sử dụng thực tế.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn B kháng cáo toàn B nội dung của bản án số: 411/2021/DSST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung bản án để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của B luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn ông Phan Mcho rằng nguồn gốc thửa đất số 57 và 58 tờ bản đồ số 21 là do gia đình ông khai hoang từ năm 1982. Đến năm 1997 ông M xin được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên, nhưng UBND xã E không đồng ý, với lý do đất của nhà nước không cấp bìa đỏ cho hộ chỉ được thuê để trồng hoa màu. Tuy nhiên, thực tế thì vào ngày 21/12/1997 ông Nguyễn Văn M1 có đơn xin đăng ký cấp GCNQSDĐ thửa 57, tờ bản đồ số 21, diện tích 800m<sup>2</sup> và thửa đất số 58, tờ bản đồ số 21, diện tích 6090m<sup>2</sup>. Ngày 13/6/1998 UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa trên cho hộ ông M1. Đến ngày 14/8/2002, tại Ủy ban nhân dân xã E ông M1 và bà S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B tổng diện tích 10.060m<sup>2</sup> gồm các thửa 345, 344, 343, 502, 504, 503, 506, 264, 265 tờ bản đồ số 20 và thửa 57, 58 tờ bản đồ số 21 với giá 2.000.000 đồng. Ngày 09/9/2002 UBND huyện K ký xác nhận toàn B nội dung chuyển nhượng, đồng thời ban hành Quyết định số 971/2002/QĐ-UBND ngày 9/9/2002 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 11.420m<sup>2</sup> cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M1.

Ngày 15/8/2002, ông Nguyễn Văn B có đơn đăng ký quyền sử dụng đất tổng diện tích 1060m<sup>2</sup> và ngày 09/9/2002 hộ ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa 57 và 58. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông M1 trình bày vào ngày 14/8/2002 ông M1 có chuyển nhượng cho ông B các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 20 như trình bày ở trên, riêng thửa 57 và 58 tờ bản đồ số 21 ông không chuyển nhượng cho ông B, do người ghi hợp đồng lập và khi ký ông không đọc kỹ nội dung. Thực tế thửa đất số 57 là của ông M và thửa đất số 58 là của UBND xã E quản lý. Như vậy, ông M1 thừa nhận thửa đất số 57, 58 không thuộc quyền sử dụng của hộ ông M1 và ông không chuyển nhượng hai thửa trên cho ông B theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết. Các bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giấy tờ và không bàn giao đất thực địa, ông

B và bà B1 đều biết việc ông M sinh sống trên thửa đất số 57.

Theo biên bản xác minh thì Buôn trưởng Buôn Đ, xã E trình bày: Từ trước đến nay thì chỉ có ông M sinh sống trên hai thửa 57 và 58 không thấy ông M1 và ông B sống trên hai thửa đất này. Hiện nay, ông M đang quản lý sử dụng thửa đất số 57, diện tích 800m<sup>2</sup>, thửa đất số 58 bà Huỳnh Thị Ngọc B3 đang sử dụng diện tích 240m<sup>2</sup> từ năm 1996, ông Nguyễn Văn M3 sử dụng 1600m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất còn lại là đất hoang không ai sử dụng. Ông M khởi kiện yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông M1 và ông B vô hiệu một phần đối với thửa 57 và 58 tờ bản đồ số 21. Tòa án đã giải thích về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng các bên đương sự không yêu cầu nên Tòa án không xem xét. Do đó, Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/6/1997 giữa ông M1 và ông B đối với các thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 21 là phù hợp nên đơn kháng cáo của ông B là không có cơ sở để xem xét.

Do vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của của ông Nguyễn Văn B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 411/2021/DSST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc theo hướng đã phân tích ở trên.

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

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] Về hình thức: Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B làm trong thời hạn luật định đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B nhận thấy:

[2.1]. Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M1 thể hiện như sau: Ngày 21/12/1997 ông Nguyễn Văn M1 có đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất số 57 tờ bản đồ số 21 diện tích 800m<sup>2</sup>; thửa đất số 58 tờ bản đồ 21 diện tích 6090 m<sup>2</sup> và được Ủy ban nhân dân xã E xét duyệt đồng ý cấp. Ngày 13/6/1998 Ủy ban nhân dân huyện K có quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng thể và hộ ông Nguyễn Văn

M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 930908 trong đó có thửa đất số 57 tờ bản đồ số 21 diện tích 800 m<sup>2</sup> và thửa đất số 58 tờ bản đồ số 21 diện tích 6.090m<sup>2</sup> mục đích sử dụng: đất màu. Đến ngày 14/8/2002 ông Nguyễn Văn M1 và bà Hoàng Thị S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B gồm các thửa đất 264, 265, 343, 344, 502, 504, 505, 506 tờ bản đồ số 20 và thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 21; tổng diện tích 10.060m<sup>2</sup> vị trí thửa đất : Cánh đồng ruộng thôn Đ, xã E theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 930908 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/6/1998 với giá chuyển nhượng 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Ngày 15/8/2002 Ủy ban nhân dân xã E xác nhận toàn B diện tích đất chuyển nhượng trên được sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai nên thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8, Điều 9 nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ.

[2.2]. Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B thể hiện như sau: Ngày 15/8/2002 ông Nguyễn Văn B có đơn đăng ký quyền sử dụng đất với tổng diện tích 10.060 m<sup>2</sup> trong đó có thửa đất số 57 tờ bản đồ số 21 diện tích 800 m<sup>2</sup> và thửa đất số 58 tờ bản đồ số 21 diện tích 6.090m<sup>2</sup>, kèm theo đơn gồm 01 Giấy CNQSD đất số M 930908 và 01 B hồ sơ chuyển nhượng. Ngày 09/9/2002 Ủy ban nhân dân huyện K ban hành Quyết định số: 971/2002/QĐ-UB về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 930908 của ông Nguyễn Văn M1. Cùng ngày 09/9/2002 Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 146494 cho hộ ông Nguyễn Văn B trong đó có thửa đất số 57 tờ bản đồ số 21 diện tích 800 m<sup>2</sup> và thửa đất số 58 tờ bản đồ số 21 diện tích 6.090m<sup>2</sup>.

[2.3]. Tại các biên bản xác minh các buôn trưởng Buôn Đ, xã E, huyện K qua các thời kỳ thể hiện: Từ trước đến nay thì chỉ có ông Phan Msinh sống và canh tác trên thửa đất 57, 58 không thấy ông M1 và ông B sinh sống và canh tác trên hai thửa đất này.

[2.4]. Theo lời khai của ông Nguyễn Văn M1 và bà Hoàng Thị S thừa nhận chỉ chuyển nhượng cho ông B các thửa đất số 264, 265, 343, 344, 502, 504, 505, 506 tờ bản đồ số 20 với số tiền là 17.000.000 đồng, ông B còn nợ lại 2.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán. Thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 21 không phải của ông, bà nên ông bà không có quyền chuyển nhượng cho ông B. Việc trong giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà có thửa đất số 57, 58 thì ông bà không biết vì khi được cấp giấy CNQSD đất ông bà không để ý nên không biết có 02 thửa này. Tại hợp đồng chỉ thể hiện giá trị chuyển nhượng 2.000.000 đồng và trong hợp đồng có ghi chuyển nhượng thửa đất số 57, 58 từ bản đồ số 21 là do khi viết hợp đồng người khác ghi nên họ viết như thế nào thì ông, bà không biết và khi ký hợp đồng không đọc kỹ. Ông M1, bà S cũng khẳng định thửa đất số 57 là của ông Phan M, còn thửa đất số 58 là của Ủy ban nhân dân xã E, lúc đó ông bà là người sử dụng thửa đất số 58 sau đó để lại cho ông B sử dụng và có nói rõ thửa đất số 58 của Ủy ban xã, khi nào ủy ban xã yêu cầu thì ông B phải trả lại.

[2.5].Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã E và Ủy ban nhân dân huyện K đều cho rằng, ngày 14/08/2002, hộ ông Nguyễn Văn M1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B các thửa đất số: 264, 265, 343, 344, 502, 504, 505, 506 từ bản đồ số 20; thửa đất số 57, 58 từ bản đồ 21 với tổng diện tích 10.060m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 930908, không chỉ ranh giới, không bàn giao đất trên thực địa.

[2.6].Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B và bà Ngọc Thị B1 thừa nhận: Ông B, bà B1 chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giấy tờ, giữa các bên không chỉ ranh giới và bàn giao đất trên thực địa. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông B, bà B1 có thấy gia đình ông Phan M làm nhà và xây quán nhỏ ở phía trước còn phía sau là vùng đất trống chưa có người sử dụng. Ông B, bà B1 nghĩ là diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông M1 ở phía sau phần đất của ông M, không liên quan tới diện tích ông Phan M đang sinh sống ở phía trước. Nội dung này phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn M1.

[2.7].Theo các lời khai của bà Đoàn Thị N, bà Huỳnh Thị Ngọc B3 thừa nhận: Các bà vào sinh sống tại Buôn Đ, xã E, huyện K từ năm 1993 cho đến nay đã mượn đất của ông M làm nhà và chỉ biết ông Phan M sinh sống, sử dụng trên hai thửa đất nói trên, không biết ông M1 và ông B là ai.

[2.7].Theo kết quả thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 57 có diện tích đất khoảng 800 m<sup>2</sup> hiện tại gia đình ông Phan M đang sinh sống và đã xây dựng nhà và các công trình phụ khép kín trên đất. Thửa đất số 58 thì ông Phan M sử dụng một phần, bà Đoàn Thị N sử dụng một phần và bà Huỳnh Thị Ngọc B3 sử dụng một phần và ông Nguyễn Văn M3 sử dụng một phần. Ông Nguyễn Văn B hoàn toàn không sử dụng thửa đất số 57, 58 từ bản đồ số 21.

Từ những phân tích trên, thấy rằng thửa đất số 57 và 58 tờ bản đồ số 21 tại Buôn Đ, xã E, huyện K có nguồn gốc từ việc ông Phan M khai hoang và sử dụng ổn định trước năm 1993 đến nay. Tuy nhiên, ngày 13/6/1998 Ủy ban nhân dân huyện K lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 930908 cho hộ ông Nguyễn Văn M1 trong đó có thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 21, đến ngày 14/8/2002 ông M1, bà S đã chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho ông B là không đúng theo quy định của pháp luật.

Nay ông Phan M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông Nguyễn Văn M1 và ông Nguyễn Văn B về nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57 và thửa đất số 58 tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 930908 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 13/6/1998 đây là quan hệ pháp luật “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là không đúng quan hệ pháp luật vì giữa ông Phan M với ông Nguyễn Văn M1 và ông Nguyễn Văn B không có mối quan hệ hợp đồng. Do vậy, phải xác định lại cho đúng quan hệ pháp luật trong vụ án này là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 57, diện tích 800 m<sup>2</sup> và thửa đất số 58 tờ bản đồ số 21 diện tích 6.090m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là của ông Phan M và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan M tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông Nguyễn Văn M1 và ông Nguyễn Văn B trong đó có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57 và thửa đất số 58 tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M930908 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/6/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn M1 vô hiệu.

Hậu quả của việc giải quyết hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã giải thích cho các đương sự liên quan trong vụ án, về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nhưng tất cả các đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Việc cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

*Theo tinh thần tại mục 2, phần II Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao giải đáp: “...theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.”*

Do vậy, cần kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K; Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giá trị pháp lý đối với thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 21 địa chỉ khu đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 146494 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 09/9/2002 cho hộ: Nguyễn Văn B và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan M theo đúng hiện trạng đất ông Phan M đang sử dụng thực tế, theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích ở trên, cần *chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn B*; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 411/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk về việc xác định lại quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 57, diện tích 800 m<sup>2</sup> và thửa đất số 58 tờ bản đồ số 21 diện tích 6.090m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là của ông Phan M.

[3]. Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn M1, mỗi người phải hoàn trả cho ông Phan M số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng (*bốn triệu đồng*)

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí DSST: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn M1 phải chịu án phí DSST. Do ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn M1 là người cao tuổi nên được miễn toàn B án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Phan M là người cao tuổi được miễn toàn B tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[4.2] Về án phí DSPT: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên ông Nguyễn Văn B không phải chịu án phí DSPT.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 B luật tố tụng dân sự.

- *Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn B sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 411/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk và xác định lại quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.*

[2]. Căn cứ Điều 130, Điều 131, Điều 132, Điều 133, Điều 134, Điều 136, Điều 137, Điều 138, Điều 139, Điều 140, Điều 141, Điều 142, Điều 143, Điều 144, Điều 145, Điều 146, Điều 147 B luật dân sự năm 1995.

- Căn cứ khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Căn cứ khoản 10 Điều 12, Điều 101, Điều 106; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí toà án.

[3]. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn B yêu cầu khởi kiện của ông Phan M. Công nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 57 tờ bản đồ số 21 diện tích 800 m<sup>2</sup> và thửa đất số 58 tờ bản đồ số 21 diện tích 6.090 m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là của ông Phan M.

Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông Nguyễn Văn M1 và ông Nguyễn Văn B trong đó có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57 và thửa đất số 58 tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền



sử dụng đất số M930908 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/6/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn M1 vô hiệu.

Tất cả các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nên không xem xét giải quyết.

Kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K; Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giá trị pháp lý đối với thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 21 địa chỉ khu đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 146494 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 09/9/2002 cho hộ: Nguyễn Văn B và Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan M theo đúng hiện trạng đất ông Phan M đang sử dụng thực tế.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1] Về chi phí trích đo địa chính thửa đất, thẩm định, định giá tài sản.

Buộc ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn M1, mỗi người phải hoàn trả cho ông Phan M số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng (*bốn triệu đồng*).

[4.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn B án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn M1.

Nguyên đơn ông Phan M là người cao tuổi được miễn toàn B tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[4.3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn B án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn B.

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

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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”.*

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;

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

**(Đã ký)**

- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

**Đinh Thị Tuyết**