

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 - ĐẮK LẮK**

Bản án số: 13/2025/DS-ST

Ngày: 12 – 9 - 2025

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu,
yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận 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 KHU VỰC 6 - ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Nga, bà Trương Thị Lệ Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thuý Quỳnh – Là thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Lâm Văn Tiến – Kiểm sát viên

Vào ngày 12 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 69/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2025/QĐXXST-DS ngày 18/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Anh S, sinh năm 1987 (có mặt)

Bà Trần Thị H, sinh năm 1992 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk

Nay là: Tổ dân phố C xã E, tỉnh Đắk Lắk

- Bị đơn: Ông Trần Anh T, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Nay là: Thôn N, xã D, tỉnh Đắk Lắk

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng C3 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: AG, tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Nay là: 139 G, tổ dân phố A, xã K, tỉnh Đắk Lắk

+ UBND xã D

Đại diện theo pháp luật: Ông YT Êban – Chủ tịch

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hồng D – Phó chủ tịch

Địa chỉ: Thôn 6, xã Cư Kty, huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

Nay là: Thôn S, xã D, tỉnh Đắk Lắk.

(có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Ông Lê Ánh H1, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị Mộng T1, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Đắk Lắk

Nay là: Tổ dân phố T, xã P, tỉnh Đắk Lắk

(có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/5/2024 và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, nguyên đơn là ông Đặng Anh S, bà Trần Thị H trình bày:*

Do có người giới thiệu nên ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H có gặp ông Lê Ánh H1 và bà Nguyễn Thị Mộng T1 để thoả thuận nhận chuyển nhượng 01 lô đất rẫy có diện tích theo Giấy chứng nhận được cấp là 23.815,3m², thuộc thửa đất số 247 tờ bản đồ số 38, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Buôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn C, xã D, tỉnh Đắk Lắk). Đất đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 201153 ngày 11/4/2019 cho ông Lê Ánh H1 (chuyển nhượng cho bà Trần Thị H và ông Đặng Anh S ngày 25/02/2022 tại hồ sơ số 274/2022.CN).

Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông S, bà H;
- Phía Tây giáp thửa 248 (hiện nhà máy sản đang sử dụng)
- Phía Nam giáp đất của Lâm T2;
- Phía Bắc giáp đất của nhà máy S2 (hồ nước).

Các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng vào tháng 02/2022 và được công chứng tại Văn phòng C3, sau đó thì ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H được đăng ký chỉnh lý biến động sang tên.

Các bên làm thủ tục chuyển nhượng trên giấy tờ chứ không tiến hành đo đạc lại diện tích, không mời các hộ liền kề ra chỉ ranh, chỉ mốc do ông thấy Giấy chứng nhận đã thể hiện đất được đo đạc rõ ràng.

Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Lê Ánh H1 có ra chỉ ranh, chỉ mốc cho ông bà (ngoài ra không có ai khác) như sau:

- Ranh phía Đông của thửa đất: không có ranh giới do giáp đất của ông S nên không cần. Khi chuyển nhượng, ông H1 cắm cọc gỗ để làm ranh (nay không còn). Hiện bị ông T lấn chiếm một phần ranh giới.

- Ranh phía Tây của thửa đất: trước đó ranh có một đoạn là bờ mương, có đoạn không có ranh xác định (đất trống). Khi chuyển nhượng ông H1 cắm cọc gỗ để làm ranh (nay không còn). Hiện bị ông T lấn chiếm toàn bộ.

- Ranh phía Nam của thửa đất: có cây keo làm ranh giới (hiện đang còn). Khi chuyển nhượng ông H1 cắm thêm cọc gỗ để làm ranh (nay không còn). Hiện phần ranh này đã bị ông T lấn chiếm toàn bộ.

- Ranh phía Bắc của thửa đất: trước khi chuyển nhượng có cắm cọc gỗ, khoảng tháng 6/2024 ông đã nhổ cọc gỗ để làm trụ bê tông làm ranh. Hiện không có tranh chấp ranh giới.

Khi ông giao nhận đất thì ông thấy có trụ bê tông rào lưới B40 nằm sâu trong đất (bao xung quanh phần diện tích đất hiện nay ông và ông Trần Anh T đang tranh chấp). Ông cũng không thắc mắc vì sao hàng rào lại nằm trong đất vì ông H1 nói là đất theo Giấy chứng nhận và toàn bộ tài sản trên đất là của ông H1 và ông H1 bàn giao lại cho ông.

Trước ngày 25/4/2024 vài ngày, ông có thuê đơn vị đo đạc bên ngoài (không nhớ đơn vị nào) về đo đạc lại để xác định lại ranh giới đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy ranh theo giấy chứng nhận hoàn toàn trùng khớp với ranh giới, mốc giới do ông H1 đã chỉ và cắm mốc.

Vì vậy, đến ngày 25/4/2024 (trước khi nộp đơn ra Tòa án), ông đã cho xe múc trụ bê tông và hàng rào lưới B40 để trồng sầu riêng. Ông T ra ngăn cản và nói đất của ông, trụ bê tông và hàng rào lưới B40 là của ông nên ông không cho ông phá hàng rào. Ông ước lượng diện tích bị lấn chiếm khoảng 8.000m², tuy nhiên qua đo đạc xác định diện tích chính xác là 8689,5m².

Sau đó, đến ngày 09/5/2024 ông tiếp tục cho xe phá hàng rào lần 02 thì ông T ngăn cản và đòi đánh ông. Vì vậy, ông đã làm đơn ra UBND xã D để yêu cầu giải quyết tranh chấp, xã có làm biên hoà giải nhưng không hoà giải được nên ông làm đơn khởi kiện ra Tòa.

Nay ông không quan tâm và không cần biết về nguồn gốc đất cũng như ai đã từng sử dụng phần đất tranh chấp. Ông chỉ biết đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì có cơ sở pháp lý rõ ràng và ông H1 đã giao đủ diện tích trên thực địa nên đất là của ông.

Nay ông yêu cầu ông Trần Anh T phải trả lại cho ông và bà Trần Thị H

toàn bộ phần diện tích đất bị lấn chiếm là 8689,5m² thuộc thửa đất số 247 tờ bản đồ số 38, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Buôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn C, xã D, tỉnh Đắk Lắk).

Hiện nay thửa đất đang do ông và bà Trần Thị H quản lý, sử dụng và ông bà đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 201153.

** Nguyên đơn là bà Trần Thị H trình bày:* Bà hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của ông Đặng Anh S và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

** Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn Trần Anh T trình bày:*

Vào năm 2003, ông có khai hoang nhiều lô trong đó có 01 lô đất rẫy có diện tích khoảng 23.000m² tại Buôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn C, xã D, tỉnh Đắk Lắk).

Tại thời điểm ông khai hoang có ông Trần Anh C, ông Nguyễn Thanh H2 khai hoang gần đất của ông. Ông C và ông H2 đã chuyển nhượng đất của các ông cho ông Hà Văn X (không rõ địa chỉ), ông X chuyển nhượng lại cho ông Lê Ánh H1; Còn phần đất khai hoang của ông Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn P và ông Nguyễn Văn T3 đã chuyển nhượng hết cho ông Vũ Đức H3, sau đó ông H3 đã chuyển nhượng lại cho ông Lê Ánh H1, ông H1 lại chuyển nhượng lại cho ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H. Quá trình các chủ sử dụng đất trên chuyển nhượng đất không có ai gọi ông ra chỉ ranh, chỉ mốc và ông cũng không ký biên bản giáp ranh nào.

Phần đất của ông thì ông sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với ai từ năm 2003. Đến năm 2007, ông cho ông Hà Văn X (không rõ địa chỉ) mượn lô đất nói trên để phơi bã mì. Năm 2017 ông lấy lại đất để trồng sắn (mì). Trước năm 2019 ông yêu cầu đo đạc toàn bộ diện tích đất trên để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có địa chính xã là ông YB Byă và cán bộ chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K là ông V về đo đạc, trong đó bao gồm cả phần đất hiện nay ông S, bà H đang tranh chấp. Sau đó ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019 với diện tích 18.820m² thì có một phần diện tích 8689,5m² không rõ vì lý do gì không được cấp Giấy chứng nhận cho ông, nằm ngoài Giấy chứng nhận. Cùng trong năm 2019, nhà máy S2 (do Giám đốc là ông Nguyễn Công S1 là đại diện) nhận chuyển nhượng phần diện tích đất mà ông được cấp Giấy chứng nhận, ông Hoàng Đình M (là phó Giám đốc nhà máy) mới nói với ông phần diện tích còn lại ông đang sử dụng (tức phần không chuyển nhượng cho nhà máy sắn) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông mới biết, tuy nhiên do chủ quan cứ nghĩ đất của mình sử dụng

từ trước đến nay không có tranh chấp với ai nên từ từ làm Giấy chứng nhận cũng được nên ông cứ để vậy. Sau khi chuyển nhượng cho nhà máy sản thì phần diện tích còn lại chưa có Giấy chứng nhận ông tiếp tục làm hoa màu và làm mố, hàng rào ranh giới bằng trụ bê tông rào lưới B40 (khoảng 170 – 180 trụ bê tông) giáp với ruộng nước do ông H3 mướm để làm ranh chung giữa đất của ông và đất ông H3. Đất của ông hiện nay có tứ cận:

- Phía Đông đất ông S1, bà H;
- Phía Tây giáp ruộng nước;
- Phía Nam giáp đất ông S1, bà H;
- Phía Bắc giáp đất của nhà máy S2.

Vào ngày 24/4/2024, ông S1, bà H có nhờ ông ra xác định lại ranh giới thì ông có chỉ ranh, chỉ mố và nói hàng rào lưới B40 là do ông xây dựng để làm ranh giới đất.

Tuy nhiên sau đó 01 ngày (ngày 25/4/2024), ông S1 cho máy mức phá hàng rào của ông, hai bên xảy ra tranh chấp và được chính quyền địa phương hoà giải thì ông mới phát hiện ra phần đất ông đang sử dụng 8689,5m² đã được cấp cho ông Lê Ánh H1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 201152 được UBND huyện K ngày 11/4/2019 (đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị H, ông Đặng Anh S ngày 25/02/2022) .

Như vậy, 8689,5m² đất đang có tranh chấp có nguồn gốc là do ông tự khai hoang. Trước đây ông nghĩ đất của ông chỉ có khoảng 5.000m² nhưng đo đạc thực tế là 8689,5m², như vậy phần diện tích đất tranh chấp hoàn toàn không liên quan đến nhà máy sản.

Nay ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H yêu cầu ông phải trả lại cho ông bà phần diện tích đất là 8689,5m² thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38 tại Buôn C, xã D, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 201153 ngày 11/4/2019 thì ông không đồng ý, vì diện tích đất 8689,5m² là đất của ông khai hoang và sử dụng từ năm 2003 đến nay nên ông không đồng ý trả.

Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ánh H1 và bà Nguyễn Thị Mộng T1 với ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H được công chứng ngày 21/01/2022, đối với diện tích đất 8689,5m² thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38 tại Buôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn C, xã D, tỉnh Đắk Lắk)

Yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 201153 được UBND huyện K cấp ngày 11/4/2019 cho ông Lê Ánh H1 (cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H ngày 25/02/2022) đối với 8689,5m² thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38 tại Buôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Buôn C, xã D, tỉnh Đắk Lắk)

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ánh H1 trình bày:*

Vào khoảng năm 2018, qua giới thiệu, ông Lê Ánh H1 và bà Nguyễn Thị Mộng T1 có nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn X (không biết địa chỉ) và ông Vũ Đức H3 tổng diện tích khoảng 9ha đất rẫy, ông X và ông H3 nói có một số diện tích đã được cấp bìa đỏ, còn một số diện tích đất giáp ranh với nhà máy mỳ chưa được cấp bìa, phần chưa cấp bìa nằm trong phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Vũ Đức H3.

Dựa trên một số bìa đỏ đã có sẵn nên ông bà đi làm thủ tục chuyển nhượng đồng thời kê khai đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất chưa có giấy chứng nhận mà ông Vũ Đức H3 chuyển nhượng bằng miệng cho ông bà, diện tích phần chưa được cấp giấy chứng nhận thì ông bà không xác định cụ thể, chỉ đứng từ xa chỉ ranh, không cắm mốc, không cắm cọc xác định ranh giới và ông H3 nói với ông H1 là đất có ranh giáp nhà máy mỳ và có ranh giới là các con mương. Hiện nay các con mương vẫn còn nguyên hiện trạng. Tại thời điểm ông H3 ra chỉ đất thì đất bỏ hoang, cây cối mọc um tùm, không có ranh giới cụ thể.

Sau đó do quá trình đo đạc, chỉ ranh, chỉ mốc có nhầm lẫn nhưng ông bà không biết và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 23.815,3m², thuộc thửa đất số 247 tờ bản đồ số 38, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Buôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 201153 ngày 11/4/2019 cho ông Lê Ánh H1. Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Lê Ánh H1;
- Phía Tây giáp đất nhà máy M1 (sẵn);
- Phía Nam giáp đất rừng của Lâm T2;
- Phía Bắc giáp hồ nước của nhà máy M1 (sẵn).

Đến năm 2018, ông bà chuyển nhượng cho ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H tổng diện tích hơn 9ha trong đó bao gồm cả 23.815,3m², thuộc thửa đất số 247 tờ bản đồ số 38. Ông bà ký kết Hợp đồng chuyển nhượng vào tháng

02/2022 và được công chứng tại Văn phòng C3. Ông S, bà H tự làm thủ tục sang tên. Khi chuyển nhượng ông bà căn cứ diện tích theo giấy chứng nhận để chuyển nhượng, ông bà có đứng từ xa chỉ ranh chỉ mốc cho ông S, bà H chứ không cắm mốc, không cắm cọc xác định ranh giới cụ thể. Ông S, bà H không yêu cầu đo đạc lại mà chỉ nói đất đã có Giấy chứng nhận nên ông bà không tiến hành đo đạc lại.

Do từ khi nhận chuyển nhượng của ông Vũ Đức H3 (năm 2018) cho đến khi chuyển nhượng lại cho ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H (năm 2022) thì ông bà không sử dụng đất nên hoàn toàn không biết việc ông Trần Anh T sử dụng một phần diện tích đất (qua đo đạc là 8.689,5m²) được cấp trong Giấy chứng nhận của ông bà và ông bà cũng không nghe ai nói gì, không thấy ai tranh chấp. Đến khi ông S và ông T tranh chấp khởi kiện ra Tòa án huyện K thì ông bà mới biết sự việc nói trên.

Khi giao đất cho ông S, bà H thì đất mọc cỏ và cây dại um tùm nên không thấy có trụ bê tông rào lưới B40 nằm sâu trong đất, không thấy phần diện tích đất ông Trần Anh T sử dụng. Trên đất chỉ có cây dại mọc, không có tài sản gì khác của ông bà. Trụ bê tông rào lưới B40 do ai xây dựng, xây dựng từ thời gian nào thì ông bà không biết.

Nay ông H1 có ý kiến như sau: Ông đồng ý với yêu cầu của ông Trần Anh T về việc tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ánh H1 và bà Nguyễn Thị Mộng T1 với ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H được công chứng ngày 21/01/2022, đối với diện tích đất 8689,5m² thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38 tại Buôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ông bà đã được Tòa án giải thích nhưng ông bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Trường hợp ông bà không thương lượng được thì ông bà sẽ khởi kiện vụ án khác để giải quyết.

Ông đồng ý với yêu cầu của ông Trần Anh T huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 201153 được UBND huyện K cấp ngày 11/4/2019 cho ông Lê Ánh H1 (cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H ngày 25/02/2022) đối với 8689,5m² thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38 tại Buôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với yêu cầu của ông S về việc yêu cầu ông T, bà H phải trả lại đất thì đất thuộc quyền sử dụng của ông T nên ông bà sẽ thương lượng với ông T để mua lại đất giao lại cho ông S, bà H hoặc trường hợp ông T không bán thì ông bà sẽ thương lượng với ông S để trả lại tiền cho ông S với số tiền phù hợp, tuy

nhiên ông bà không yêu cầu Toà án ghi nhận hoặc giải quyết trong vụ này này mà ông bà sẽ thương lượng riêng với nhau.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mộng T1 trình bày: Bà hoàn toàn nhất trí và đồng ý với lời trình bày của chồng bà là ông Lê Ánh H1.*

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/10/2025, ông Phan Thanh C1 là chủ tịch UBND xã D (trước thời điểm 01/7/2025) trình bày:*

Về nguồn gốc đất: Theo Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/01/2019, ông Lê Ánh H1 khai: Nguồn gốc sử dụng do hộ ông Vũ Đức H3 khai hoang năm 1993, sử dụng đến năm 2003 thì chuyển nhượng cho ông Lê Văn H4 (Lê Ánh H1). Vào tháng 01 năm 2019, ông Lê Ánh H1 đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 201153 ngày 11/4/2019 cho ông Lê Ánh H1, đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38 tại Buôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 2022, ông Lê Ánh H1 chuyển nhượng lại cho ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H.

Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 201153 ngày 11/4/2019 cho ông Lê Ánh H1 và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 247 giữa ông Lê Ánh H1 với ông Đặng Anh S, bà Trần Thị H là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật. Hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 201153 không bao gồm Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Vũ Đức H3 và ông Lê Ánh H1 (do quy định của pháp luật không bắt buộc).

Thửa đất được chuyển nhượng qua nhiều chủ sử dụng nhưng các bên liên quan tự chuyển nhượng với nhau, không mời chính quyền địa phương chứng kiến để xác định lại ranh giới, mốc giới với các hộ liền kề.

Qua xác minh, kiểm tra trên thực địa thì phần diện tích khoảng 8.000m² hiện nay ông Đặng Anh S, bà Trần Thị H đang tranh chấp với Trần Anh T thuộc một phần của thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38 tại Buôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với yêu cầu của ông Đặng Anh S yêu cầu ông Trần Anh T phải trả lại cho ông S và bà Trần Thị H phần diện tích đất đang lấn chiếm khoảng 8.000m² thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38 thì UBND xã D không có ý kiến gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã D (đại diện: Ông*

Nguyễn Hồng D) trình bày: Không có ý kiến gì đối với nội dung vụ án, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 (đại diện: ông Chè Nại K)* có văn bản trình bày: Văn phòng C3 đã rà soát, kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ lưu trữ tại văn phòng và nhận thấy rằng: Việc Văn phòng C3 đã thực hiện công chứng hợp đồng giao dịch liên quan đến vụ án nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Do đặc thù của công việc, Văn phòng C3 đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt trong quá trình tố tụng.

** Người làm chứng ông Vũ Đức H3* trình bày:

Vào cuối năm 1975 – đầu năm 1976, gia đình ông, gia đình ông T và một số hộ gia đình khác cùng đi kinh tế mới vào thôn F, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Các hộ gia đình đều tham gia khai hoang tại thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và mỗi hộ gia đình đều có từ một đến vài mảnh đất.

Tuy nhiên do đất xấu, trồng cây không lên được nên nhiều hộ gia đình đã bán đất cho ông Hà Văn X. Do đó, vào khoảng năm 2006 – 2007, ông X đã gom mua của tất cả 15 hộ gia đình (không nhớ tên các hộ, không biết họ ở đâu vì đã quá lâu) với tổng diện tích khoảng 5,8 ha, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó ông X đi đăng ký kê khai và được cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì nhà nước quy định mỗi người không được đứng tên trên Giấy chứng nhận quá 2 ha nên ông X có nhờ ông đứng tên dùm 01 lô có diện tích khoảng 1,8 – 1,9 ha. Ông được ông X thuê làm công, cùng với vợ chồng ông X phơi bã mỳ trên toàn bộ 5,8 ha đất trên cho đến năm 2019, ông X chuyển nhượng toàn bộ 5,8 ha đất cho ông Lê Ánh H1. Sau đó ông H1 sang nhượng lại cho ai thì ông không biết.

Phần diện tích đất mà vợ chồng ông S, bà H và ông T hiện đang có tranh chấp (hôm hoà giải tại xã thì ông có xuống thực địa 02 lần) giáp với đất của ông X, không nằm trong 5,8 ha mà ông X nhận chuyển nhượng của 15 hộ dân (15 hộ này có đất giáp nhau và giáp với đất ông T). Khi ông X mua đất vào năm 2006, ông đã thấy ông T nhận phần đất có tranh chấp là đất của ông T, mỗi khi xe của ông X chở bã mỳ đi ngang qua lún đất thì ông T chửi bới không cho xe đi. Ông X có đặt vấn đề mua lại khu đất đó nhưng ông T không đồng ý bán, do đó phần đất đó không được ông X kê khai để cấp Giấy chứng nhận.

Do mỗi khi trời mưa to thì bã mỳ trôi vào lúa của dân nên ông X đã thuê máy múc múc con mương chạy bao quanh ranh giới toàn bộ 5,8 ha, con mương

đó có một phần nằm giữa ranh đất của ông X và ông T.

Ông khẳng định phần diện tích đất mà vợ chồng ông S, bà H và ông T đang tranh chấp kể từ năm 2006 ông đã thấy ông T sử dụng không có tranh chấp với ai, ông T để đất trống không trồng cây gì trên đất, cho đến gần đây khi xảy ra tranh chấp thì ông thấy có trụ bê tông rào lưới B40 giáp ruộng làm ranh đất, là phù hợp với ranh đất thực tế trước đây của ông T và ông X.

** Người làm chứng ông Đào Văn T4 trình bày:*

Khoảng năm 1990, ông T4 có khai hoang diện tích đất giáp ranh với đất của ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H đang đứng tên, hiện nay có một người tên T5 (không rõ họ tên, địa chỉ) đang sử dụng trồng sầu riêng. Khu đất này ông T4 thấy bỏ hoang rất nhiều năm, không ai canh tác. Ông T4 chỉ thấy vợ chồng ông X và bà H5 (không rõ họ tên, địa chỉ) có phơi bã mỳ vài năm, sau này ông X và bà H6 đi thì đất lại bỏ hoang cho đến khi ông T5 đến trồng sầu riêng.

Đối với phần đất ông T và ông S, bà H đang tranh chấp (hiện nay ông T đang sử dụng) thì ông T4 có thấy có trồng mỳ trên đất nhưng không biết ai trồng, khu đất đó được rào lại bằng lưới B40 không ai ra vào được, đất được rào từ năm nào thì ông T4 không nhớ.

Gần khu đất tranh chấp thời điểm đó còn có một số người dân khai hoang, canh tác đất gồm: ông B1 (không rõ họ tên), ông L (không rõ họ tên), ông T3 (không rõ họ tên), ông C2 (không rõ họ tên), những người này hiện nay đều đã chết.

Thửa đất của ông T4 (không nhớ số thửa, số tờ bản đồ) giáp với thửa đất số 247 tờ bản đồ số 38 của ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H thì vừa qua Tòa án có về đo đạc, ông T4 không có ý kiến gì đối với kết quả đo đạc. Ranh giới đất của gia đình ông T4 và nhà ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H từ trước đến nay không thay đổi, ông T4 không biết lý do vì sao mà 81,8m² đất của ông T4 lại nằm trong Giấy chứng nhận của ông Đặng Anh S và cũng không biết vì sao 55m² đất ông S, bà H đang sử dụng lại nằm trong Giấy chứng nhận của gia đình ông T4. Tuy nhiên, gia đình ông T4 không có tranh chấp với ông S, bà H cũng như ông T5 (người hiện đang sử dụng đất) và ông T4 sẽ thương lượng với ông S, bà H và ông T5. Nếu có tranh chấp thì ông T4 sẽ khởi kiện vụ án khác để giải quyết.

** Người làm chứng bà Trần Thị N trình bày:* Bà hoàn toàn nhất trí và đồng ý với lời trình bày của chồng bà là ông Đào Văn T4.

** Người làm chứng ông Nguyễn Thanh H2 trình bày:*

Vào khoảng năm 1992-1993 ông có khai hoang 3000m² đất rừng tại Buôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Vào thời điểm ông khai hoang thì còn có ông Trần Anh T và ông Trần Anh C cùng khai hoang gần ông. Các ông xác định quyền sử dụng đất bằng cách tự khai hoang hoặc đổi công để khai hoang, hạ cây cối xuống, dọn dẹp đất rồi tự nhận đất với nhau.

Sau đó ông đã chuyển nhượng lại đất cho ông Hà Văn X (không nhớ rõ thời gian chuyển nhượng, không biết địa chỉ ông X), do đất chưa có giấy tờ nên lúc chuyển nhượng các ông không làm giấy tờ mua bán mà chỉ trao đổi bằng miệng và giao dịch tiền mặt. Từ khi bán đất xong ông không quay lại mảnh đất trên và cũng không liên lạc gì đến ông Hà Văn X.

** Người làm chứng ông Trần Anh C trình bày:*

Vào khoảng năm 1995-1996 ông có khai hoang 01 lô đất cách thửa đất hiện nay ông Trần Anh T đang có tranh chấp với ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H khoảng 2-3 lô.

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp như sau: Khoảng năm 1994 – 1995, ông T có vào phát rãnh sơ sơ để giành đất rồi để đó. Đến khoảng năm 2003 – 2004 thì ông T mới phát dọn hoàn chỉnh và trồng mỳ trên đất. Khoảng năm 2005 – 2006 ông bán đất tại khu vực đó nên không biết sau này ai sử dụng đất mà ông T và ông S hiện đang tranh chấp. Trong thời gian ông còn canh tác đất gần khu đất tranh chấp thì ông chỉ thấy ông T sử dụng đất, ngoài ra ông không thấy ai khác canh tác.

Gần khu đất tranh chấp thời điểm đó còn có một số người dân khai hoang, canh tác đất gồm: ông B1 (không rõ họ tên), ông L (không rõ họ tên), ông Nguyễn Văn T3, ông Khuôn C2, những người này hiện nay đã chết. Còn một số người khác nhưng ông không biết họ tên.

** Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (kèm kết quả đo đạc) thể hiện:* Phần diện tích đất ông Đặng Anh S, bà Trần Thị H sử dụng không có tranh chấp là 15.247,5m² (trong đó có 55m² nằm trong Giấy chứng nhận của ông Đào Văn T4; 179,3m² nằm ngoài Giấy chứng nhận cấp cho ông S). Như vậy thực tế diện tích còn lại ông S, bà H đang sử dụng là 15.013,5m² thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38.

Phần diện tích đất tranh chấp là 8689,5m² thuộc một phần thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 201153

ngày 11/4/2019 cho ông Lê Ánh H1 (chuyển nhượng cho bà Trần Thị H và ông Đặng Anh S ngày 25/02/2022). Đất tranh chấp có tứ cận:

- Phía Đông: giáp đất ông Đặng Anh S, hàng rào trụ bê tông rào lưới B40 do ông Trần Anh T xây dựng.

- Phía Tây: giáp đất nhà máy chế biến tinh bột sắn có rào lưới B40 có trụ bê tông do ông T xây dựng;

- Phía Nam: giáp đất nhà máy chế biến tinh bột sắn;

- Phía Bắc: giáp đất ông Đặng Anh S, ranh giới phía Bắc được tính từ giữa mương nước (do ông Vũ Đức H3 đào), ông T làm hàng rào lưới B40 cọc bê tông bao quanh đường mương (có một đoạn để trống).

Xung quanh ranh đất tranh chấp đều có mương đào. Trên đất là cỏ mọc hoang cao trên 2m.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (ông Đặng Anh T6) nhất trí với kết quả thẩm định.

Bị đơn ông Trần Anh T nhất trí với kết quả thẩm định và cho rằng hàng rào lưới B40 được xây dựng năm 2019, mương nước của ông Vũ Đức H3 được đào năm 2012.

Ông Vũ Đức H3 cho rằng: thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38 được ông sử dụng từ năm 2006 và ông đã thấy ông Trần Anh T sử dụng phần đất đang tranh chấp nên ông đào mương để xác định ranh giới với ông đất của ông Trần Anh T. Ông chuyển nhượng thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38 cho ông Đặng Anh S, tuy nhiên không bao gồm phần đất tranh chấp giữa ông Đặng Anh S và ông Trần Anh T.

Ông Đào Văn T4 và bà Trần Thị N (có đất liền kề thửa đất số 247) trình bày: Phần đất tranh chấp cách đây vài năm, ông bà có thấy ông Trần Anh T trồng sắn (mì), trước khi ông T trồng sắn thì thấy có phơi bã mì nhưng không biết chính xác là ai.

** Tại Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/01/2019 thể hiện: Ông Lê Ánh H1 khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận đối với 23.815,3m² thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38 có nguồn gốc hộ ông Vũ Đức H3 khai hoang năm 1993, sử dụng đến năm 2003 chuyển nhượng cho ông Lê Ánh H1.*

** Tại Biên bản xác minh thực địa về nguồn gốc sử dụng đất và qua trình sử dụng đất ngày 13/5/2024 của UBND xã D thể hiện:*

Ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H xác nhận nhận chuyển nhượng thửa

đất số 247, tờ bản đồ số 38 từ ông Lê Ánh H1 được chỉnh lý biến động ngày 25/02/2022, có bàn giao thực địa, hiện trạng đất không có cây trồng, có trụ bê tông lưới B40 dài 287,5m², từ khi bàn giao đến thời điểm ngày 13/5/2024 không canh tác thửa đất nêu trên. Khi ông bà thuê xe cơ giới vào cải tạo đất mới phát hiện tranh chấp đất với ông T.

Ông Trần Anh T xác nhận: Thửa đất có diện tích khoảng 8000m² do gia đình ông khai hoang năm 2003 và trồng mỳ được 2 – 3 năm thì cho ông X mượn khoảng 5000m² để phơi bã mỳ, đến năm 2017 thì trả cho ông để ông trồng mỳ. Hàng rào lưới B40 và trụ bê tông được ông rào năm 2019 còn mương phân chia ranh giới đất được ông H3 đào năm 2008.

Ông Vũ Đức H3 xác nhận: Ông và một số hộ khác có nhận chuyển nhượng của 15 hộ dân xã C với tổng diện tích 15 ha gồm 03 giấy chứng nhận. Sau đó mới chuyển nhượng lại cho ông Lê Ánh H1. Phần diện tích ông chuyển nhượng cho ông H1 không có diện tích đất của ông T trong đó, mương phân chia ranh giới đất đồng thời để thoát nước được ông đào năm 2008.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn Đặng Anh S và bị đơn Trần Anh T có mặt, các đương sự còn lại đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Nguyên đơn Đặng Anh S trình bày: Ông nhận chuyển nhượng 23.815,3m² đất từ ông Lê Ánh H1 và bà Nguyễn Thị Mộng T1 thì các bên có ra chỉ ranh, có chôn trụ bê tông làm mốc và bàn giao đất trên thực địa, sau đó ông còn thuê công ty Đ (không nhớ tên công ty) đo đạc 02 lần. Ông không cần biết nguồn gốc cũng như quá trình sử dụng đất, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ pháp lý cao nhất ông yêu cầu ông Trần Anh T phải trả cho ông 8.689,5m² đất đang tranh chấp.

Bị đơn Trần Anh T trình bày: Ông vẫn giữ nguyên các lời trình bày, ý kiến trước đây và không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ông yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà T1 với ông S, bà H đối với 8.689,5m² đất đang tranh chấp là vô hiệu, yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận đã cấp cho ông H1, bà T1 (đã đăng ký biến động sang tên cho ông S, bà H) đối với diện tích 8.689,5m².

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được đảm bảo đầy đủ các quyền và lợi ích hợp pháp theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92; Điều 157; Điều 165; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều Điều 100, 101, Điều 105, Điều 106, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Đề nghị Hội đồng xét xử: Bác đơn yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H và ông Đặng Anh S, chấp nhận đơn yêu cầu của ông Trần Anh T, đề nghị tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 8.689,5m², đề nghị Hội đồng xét xử tuyên huỷ Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Lê Ánh H1 (biến động sang tên cho ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H).

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả làm việc tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, bị đơn yêu cầu “*tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Đất tranh chấp tọa lạc tại Buôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn C, xã D, tỉnh Đắk Lắk), bị đơn cũng có địa chỉ như trên. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền của TAND khu vực 6 – Đắk Lắk theo Điều 26, 34, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt một số đương sự do có đơn xin xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Có căn cứ xác định diện tích 8.689,5m² đất tranh chấp hiện nay không do ông Vũ Đức H3 khai hoang, quản lý để chuyển nhượng cho ông Lê Ánh H1, mà thực tế từ năm 2003 ông Trần Anh T đã khai hoang, sử dụng. Nội dung này khẳng định bởi chính ông Vũ Đức H3 khai rằng diện tích tranh chấp không nằm trong phần đất ông đã mua của các hộ dân và cũng không chuyển nhượng cho ông H1. Ông H3 còn cho biết đã

trực tiếp đào nương ranh giới giữa đất của ông và đất ông T từ trước năm 2008. Các nhân chứng (ông Trần Anh C, ông Nguyễn Thanh H2, ông Đào Văn T4...) đều xác nhận ông T khai hoang, canh tác trên diện tích đất này từ nhiều năm, không có ai tranh chấp.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu buộc ông T trả lại diện tích đất 8.689,5m² với căn cứ duy nhất là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận này đã cấp bao gồm cả phần đất không thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông H1, bà T1. Ông S, bà H cũng không chứng minh được việc mình đã từng quản lý, sử dụng thực tế diện tích đất này. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở pháp luật, cần bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về yêu cầu của bị đơn về việc tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/01/2022 (giữa ông H1, bà T1 và ông S, bà H) đối với diện tích 8.689,5m².

Khi chuyển nhượng các bên chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giữa hai bên cũng không tiến hành đo đạc lại diện tích đất chuyển nhượng nên cả hai bên đều nhầm tưởng diện tích thửa đất là 23.815,3m² trong khi thực tế có 8689,5m² không thuộc quyền sử dụng của ông Lê Ánh H1. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã chuyển nhượng một phần diện tích đất không thuộc quyền sử dụng thực tế của bên chuyển nhượng (ông H1), ông H1 và bà T1 đồng ý với yêu cầu của bị đơn. Xét thấy hợp đồng đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, hợp đồng vô hiệu một phần là có căn cứ nên cần chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

[6] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét, giải quyết trong vụ án này. Trường hợp có yêu cầu thì các bên có quyền khởi kiện vụ án khác để giải quyết.

[7] Về yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 201153 ngày 11/4/2019 cho ông Lê Ánh H1, diện tích được cấp là 23.815,3m², trong đó bao gồm cả 8.689,5m² đất thực tế do ông T sử dụng. Việc này là sai sót trong quá trình kê khai và đo đạc, vì: UBND xã xác nhận thủ tục cấp giấy “đúng quy trình” nhưng không tiến hành xác định ranh giới, mốc giới với hộ liền kề. Ông H1, bà T1 thừa nhận chỉ đứng từ xa chỉ ranh, không cắm mốc, không đo đạc cụ

thể khi kê khai. Ông S, bà H khi nhận chuyển nhượng từ ông H1 năm 2022 cũng không đo đạc lại, chỉ căn cứ vào giấy tờ có sẵn.

Thực địa thể hiện có hàng rào lưới B40 và trụ bê tông do ông T xây dựng từ năm 2019 để bảo vệ ranh đất. Đây là dấu hiệu cho thấy ông T sử dụng đất ổn định, công khai, liên tục. Như vậy, diện tích 8.689,5m² không thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông H3, do đó việc ông H1 kê khai nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng từ ông H3 để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng thực tế sử dụng đất.

Do đó, việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 201153 ghi nhận diện tích 23.815,3m², bao gồm cả phần đất 8.689,5m² vốn do ông T quản lý, là không đúng chủ sử dụng đất thực tế, vi phạm Điều 100, 101, 105 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 (các trường hợp thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận đã cấp sai).

Xét thấy Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết mà không phụ thuộc vào việc đương sự có yêu cầu hay không, căn cứ Điều 34 BLTTDS 2015 và mục II của giải đáp nghiệp vụ số 02/GĐ- TANDTC ngày 19/9/2016 thì yêu cầu này không được xem là yêu cầu phản tố của bị đơn. Việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với diện tích 8.689,5m² là cần thiết, nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất thực sự (ông T), phù hợp Điều 34 BLTTDS 2015 và Điều 106 Luật Đất đai 2013.

[8] Về chi phí tố tụng và án phí: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.816.000 đồng (đã làm tròn). Án phí đối với tranh chấp quyền sử dụng đất là 300.000 đồng, án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng.

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên cần chấp nhận.

Vì các lý trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92; Điều 157; Điều 165; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều Điều 100, 101, Điều 105, Điều 106, Điều 188, Điều 203

Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H về việc yêu cầu ông Trần Anh T trả lại diện tích 8.689,5m² đất thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38 tại Buôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn C, xã D, tỉnh Đắk Lắk).

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Trần Anh T: Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2022 tại Văn phòng C3 giữa ông Lê Ánh H1, bà Nguyễn Thị Mộng T1 với ông Đặng Anh S, bà Trần Thị H, đối với diện tích 8.689,5m² nêu trên.

3. T7 hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 201153 ngày 11/4/2019 của UBND huyện K (đã chỉnh lý sang tên ông Đặng Anh S, bà Trần Thị H ngày 25/02/2022), đối với diện tích 8.689,5m² thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 38 tại Buôn C, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Buôn C, xã D, tỉnh Đắk Lắk - có sơ đồ kèm theo).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Anh S, bà Trần Thị H phải chịu 5.736.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp và chi phí xong).

5. Về án phí: Nguyên đơn ông Đặng Anh S, bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng, trả lại cho ông Đặng Anh S và bà Trần Thị H số tiền 1.900.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0007119 ngày 11/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – Đắk Lắk).

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 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.

6. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết

công khai.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 6 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- VPĐKĐĐ tỉnh Đắk Lắk –
Chi nhánh khu vực K;
- Lưu Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Tâm