

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 147/2022/DS-PT

Ngày 17 - 8 - 2022

*“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận  
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:* Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

*Các thẩm phán:* Bà Lưu Thị Thu Hương và ông Nguyễn Văn Bằng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 17/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2022/TLPT-DS ngày 21/6/2022 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2022/QĐPT-DS ngày 21/7/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1974.

- Bà Nguyễn Thị Hồng D1, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số 33 Duy Tân, tổ dân phố H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Đậu Viết T1 (Có mặt).

Địa chỉ: 17 Đặng Nguyên Cẩn, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

**2. Bị đơn:**

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970.

- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 31 Duy Tân, tổ dân phố H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

**3. Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Hồng D1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn Nguyễn Văn D trình bày:**

Ông D là em trai ruột của ông Nguyễn Văn T. Vào năm 2010, ông D và ông T được cụ ông Nguyễn N và cụ bà Nguyễn Thị H1 (cha mẹ đẻ của ông D và ông T) tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất 78, tờ bản đồ số 30, diện tích 10.930 m<sup>2</sup>, địa chỉ tại tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện Krông Búk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 085682 ngày 17/5/1996. Sau đó, vợ chồng ông D và vợ chồng ông T kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông D được UBND thị xã Buôn Hồ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 016852 ngày 10/9/2010 đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 30, diện tích 7.025 m<sup>2</sup>. Ông Nguyễn Văn T được UBND thị xã Buôn Hồ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 016850 ngày 10/9/2010 đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 30, diện tích 3.905 m<sup>2</sup>.

Vợ chồng ông D đang sử dụng phần đất tại thửa đất số 300, tờ bản đồ số 30, diện tích 7025 m<sup>2</sup> ổn định từ năm 2010 cho đến nay. Tuy nhiên, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND thị xã Buôn Hồ lại cấp nhầm một phần đất của vợ chồng ông D là 3.905 m<sup>2</sup> cho ông T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 016850 do Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp ngày 10/9/2010 cho ông T đã cấp chồng vào diện tích đất của vợ chồng ông D, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp nhầm một phần đất diện tích 3.905 m<sup>2</sup> (trong tổng diện tích 7.025m<sup>2</sup>) của ông D cho ông T và cấp nhầm phần đất diện tích 3.905 m<sup>2</sup> đất của ông T cho ông D. Sau khi phát hiện, ông D đã làm thủ tục trả phần đất diện tích 3.905 m<sup>2</sup> (là một phần trong tổng diện tích đất được cấp 7.025 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 016852) bị cấp nhầm sang tên cho ông T và ông T cũng xác nhận sẽ trả phần diện tích đất bị cấp nhầm 3.905 m<sup>2</sup> (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 016850) cho ông D. Tuy nhiên, hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T hiện đang phải thi hành bản án có hiệu lực pháp luật nên chưa trả được cho ông D.

Nay vợ chồng ông D yêu cầu Toà án giải quyết buộc vợ chồng ông T bà H trả lại 3.905 m<sup>2</sup> đất và huỷ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 016850 ngày 10/9/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp cho ông Nguyễn Văn T để sang lại tên cho vợ chồng ông D cho đúng với diện tích thực tế đang sử dụng.

**\* Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H.** Ông T, bà H đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần tham gia tố tụng nhưng vắng mặt không lý do. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H có mặt và trình bày: Bà thừa nhận trình bày của vợ chồng ông D là đúng, vợ chồng bà H đồng ý trả lại thửa đất trên cho ông D, nhưng do thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng nên không thực hiện được. Nay vợ chồng bà H đã trả nợ cho ngân hàng nên đồng ý trả lại lô đất trên cho vợ chồng ông D.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Hồng D1 trình bày:** Bà nhất trí với lời trình bày của ông D, không trình bày gì thêm.

**\* Người làm chứng:**

**- Ông Nguyễn Thanh H2 trình bày:** Ông là chủ lô đất liền kề lô đất của ông D, bà D1 từ năm 1995-1996. Ông chứng kiến vợ chồng ông D, bà D1 canh tác trên lô đất từ năm 1995-1996 cho đến nay, vị trí lô đất phía đông giáp đất ông T, bà H, phía tây giáp đất ông T2, phía nam giáp đất ông K, phía bắc giáp đất ông L, lô đất không có tranh chấp.

**- Ông Nguyễn Văn K trình bày:** Ông sử dụng lô đất liền kề lô đất của ông D, bà D, từ năm 1995 đến nay, ông thấy ông D canh tác trên thửa đất này, vị trí lô đất phía đông giáp đất ông T, bà H, phía tây giáp đất ông T2, phía nam giáp đất ông K, phía bắc giáp đất ông L, lô đất không có tranh chấp.

**- Ông Nguyễn Hoàng L trình bày:** Vào năm 2000 ông mua lô đất liền kề lô đất của ông D, bà D1, đất của ông liền kề với đất ông D, bà D1. Ông thấy ông D, bà D1 đang quản lý diện tích 7.025 m<sup>2</sup> tại phường Thống Nhất, vị trí lô đất phía đông giáp đất ông T, bà H, phía tây giáp đất ông T2, phía nam giáp đất ông K, phía bắc giáp đất ông L.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

“Căn cứ Điều 457; Điều 459 và Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 95, 166, 167, 170, 203 Luật đất đai năm 2013, tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Hồng D1 về yêu cầu trả lại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 30, diện tích 3905 m<sup>2</sup> và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 016850 do Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 10/9/2010”.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 20/4/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Hồng D1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Hồng D1 được nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ, nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

#### **[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.**

Cụ ông Nguyễn N có 01 thửa đất, diện tích 10930 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 30 tại xã Thống Nhất, huyện Krông Búk (nay là phường T, thị xã B), được UBND huyện Krông Búk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 085682 ngày 17/05/1996. Ngày 23/06/2010, cụ ông Nguyễn N tách thửa đất số 78, tờ bản đồ số 30 thành 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 300, diện tích 7025 m<sup>2</sup>, vị trí tứ cận phía đông giáp thửa số 301, phía tây giáp đường đi, phía nam giáp đất ông K, phía bắc giáp đường đi; Thửa đất số 301, diện tích 3905 m<sup>2</sup>, vị trí tứ cận phía đông giáp đường đi, phía tây giáp thửa 300, phía nam giáp đất ông K, phía bắc giáp đường đi. Ngày 14/07/2010, cụ ông Nguyễn N và cụ bà Nguyễn Thị H1 tặng cho ông Nguyễn Văn D thửa đất số 300, diện tích 7025 m<sup>2</sup> và tặng cho ông Nguyễn Văn T thửa đất số 301, diện tích 3905 m<sup>2</sup>. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đắk Lắk và hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan có

thẩm quyền. Ông Nguyễn Văn D được UBND thị xã Buôn Hồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số BA 016852 ngày 10/9/2010 đối với thửa số 300, tờ bản đồ số 30, diện tích 7025 m<sup>2</sup>, địa chỉ tại phường T, thị xã B, vị trí tứ cận phía đông giáp thửa số 301, phía tây giáp đường đi, phía nam giáp đường đi, phía bắc giáp đất ông K. Ông Nguyễn Văn T được UBND thị xã Buôn Hồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số BA 016850 ngày 10/9/2010 đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 30, diện tích 3905 m<sup>2</sup>, địa chỉ tại phường T, thị xã B, vị trí tứ cận phía đông giáp đường đi, phía tây giáp thửa 300, phía nam giáp đường đi, phía bắc giáp đất ông K.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, thể hiện: Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 20, vị trí tứ cận phía đông giáp đất ông D dài 221,2m, phía tây giáp đường đi dài 221,2, phía nam giáp đất ông K dài 17,2m, phía bắc giáp đường đi dài 17,2m.

Như vậy, diện tích, vị trí thửa đất mà ông D, ông T được tặng cho là đúng diện tích, vị trí thực tế đang sử dụng, phù hợp với biên bản họp gia đình và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên UBND thị xã Buôn Hồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016852 ngày 10/9/2010 đối với thửa số 300, tờ bản đồ số 30, diện tích 7025 m<sup>2</sup> cho ông D và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016850 ngày 10/9/2010 đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 30, diện tích 3905 m<sup>2</sup> cho ông T là đúng quy định của Điều 106, 129 Luật đất đai năm 2003 và Điều 117 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

Ngày 10/10/2019 ông Nguyễn Văn D tách thửa đất số 300 tờ bản đồ số 30, diện tích 6812,9 m<sup>2</sup> thành 02 thửa đất, gồm thửa số 40, tờ bản đồ số 20, diện tích 3313,4 m<sup>2</sup> và thửa số 41, tờ bản đồ số 20, diện tích 3499,5 m<sup>2</sup> đều tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Trích lục địa chính số 2069/TL-CNBH ngày 10/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk).

Ngày 17/10/2019 ông Nguyễn Văn D lập hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Văn T thửa đất số 41, tờ bản đồ số 20, diện tích 3499,5 m<sup>2</sup>, địa chỉ tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng tặng cho được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đắk Lắk. Ông T hoàn tất thủ tục đăng ký việc tặng cho và được UBND thị xã Buôn Hồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số CS 016936 ngày 25/10/2019. Như vậy, ông T có quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất là thửa đất số 301, diện tích 3905 m<sup>2</sup> được cụ N, cụ H1 tặng cho và thửa đất số 41, diện tích 3499,5 m<sup>2</sup> được ông D tặng cho.

Tại hợp đồng tặng cho không có nội dung nào thể hiện ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn T thỏa thuận đổi đất cho nhau. Quá trình quản lý sử dụng đất, họ

ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Hồng D1 và hộ ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H sử dụng ổn định, không xảy ra tranh chấp. Các bên đương sự đều cho rằng có sự nhầm lẫn về vị trí, diện tích đất nhưng không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh cho phù hợp, chỉ đến khi ông T phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án dân sự, hai bên mới phát sinh tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án ông D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì thể hiện hai bên hoán đổi đất cho nhau do cấp nhầm hoặc thỏa thuận nào khác, nên vợ chồng ông D, bà D1 cho rằng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền đã cấp sai vị trí thửa đất so với thực tế đang quản lý, sử dụng là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Hồng D1.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Hồng D1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Hồng D1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Áp dụng Điều 117, Điều 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 106, 129 Luật Đất đai năm 2003; Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Hồng D1 về yêu cầu ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Thu H trả lại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 30, diện tích 3905 m<sup>2</sup> và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 016850 ngày 10/9/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp cho ông Nguyễn Văn T.

[3]. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

\* Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Hồng D1 phải chịu 13.667.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 4.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 60AA/2021/0007086 ngày 27/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, ông D, bà D1 còn phải nộp số tiền là 9.167.500 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Hồng D1, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0018006 ngày 04/5/2022 và biên lai thu số AA/2021/0018007 ngày 04/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

\* Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Hồng D1 phải chịu 2.000.000 đồng (đã nộp và chi phí xong).

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đ;
- VKSND thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Hạnh Vân**