

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KRÔNG PẮC  
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 53/2022/DS - ST

Ngày: 30/08/2022

V/v: “Kiện tranh chấp  
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, ĐẮK LẮK**

**Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

**- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Trương Quang Vinh.

**- *Các hội thẩm nhân dân:***

1) Ông: Nguyễn Văn Hải.

2) Bà: Trịnh Thị Oanh.

**- *Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thúy Vịnh, thư ký  
Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa:***  
Bà Nguyễn Thùy Nguyễn. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 08 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thụ lý số 165/2021/TLST- DS ngày 15 tháng 10 năm 2021 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2022/QĐST ngày 05 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2022/QĐST- DS ngày 23 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm 2003.

Địa chỉ: Thôn 16A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Huyền T: Ông Nguyễn Đình V, sinh năm: 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn 16A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2021 được Công chứng tại Phòng

công chứng L2, số công chứng 8793, quyền số 01/2021 TP/CC- SCC/HĐGD).

- Bị đơn:

1. Bà Phan Thị P, sinh năm 1965 (Có mặt).

2. Ông Dương Đình L, sinh năm 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn 13A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lãng Trọng D. Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện K (Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: T2, thị trấn A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Theo Giấy ủy quyền số 295/GUQ- STNMT ngày 26/01/2022 của giám đốc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk).

2/ Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Nam. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc.

Địa chỉ: Thôn 14, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T. Chức vụ: Cán bộ địa chính (Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 2A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Theo Giấy ủy quyền số 02/GUQ- UBND ngày 25/02/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E).

3. Ông Đoàn Quốc N (Có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị C (Vắng mặt).

Cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn 7, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Chỗ ở hiện nay: T9, kp1, phường LB, Thành phố. BH, tỉnh Đồng Nai.

5. Phòng công chứng L2, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: T2, thị trấn A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc S. Chức vụ Phó trưởng phòng – phụ trách phòng công chứng. (Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Đình V, sinh năm: 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn 16A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo nội dung đơn khởi kiện chị Nguyễn Thị Huyền T lập ngày 20/09/2021 và quá trình đối chất, hòa giải, đại diện theo ủy quyền của chị T là ông Nguyễn Đình V trình bày:**

Do có nhu cầu mua đất nên ngày 31/7/2020 chị Nguyễn Thị Huyền T đã nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Quốc N bà Nguyễn Thị C diện tích 16.430m<sup>2</sup> đất, trong đó: 6.330m<sup>2</sup> đất ruộng trồng lúa tại thửa đất số 78a, 79, 80, 81, 83 và 10.500m<sup>2</sup> đất gồm có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư, 10.100m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa đất 82, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Thôn 7, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên là 490.000.000 đồng.

Tại thời điểm này, ông N bà C thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nói trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh E để vay tiền nên chị T đã đồng ý giao trước cho ông N 320.000.000 đồng để ông N trả nợ cho Ngân hàng, sau đó ông N làm thủ tục xóa thế chấp.

Sau khi xóa thế chấp, hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên tại thời điểm ngày 31/7/2020, chị T chưa đủ 18 tuổi nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do vậy hai bên thỏa thuận ông N, bà C ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2020 trước, nhưng trong hợp đồng chưa ghi ngày tháng năm. Sau đó hợp đồng được gửi tại Phòng công chứng L2 tỉnh Đắk Lắk, đến khi chị T đủ 18 tuổi sẽ đến Phòng công chứng ký vào hợp đồng và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau. Sau khi ông N, bà C ký vào hợp đồng, chị T là người giữ giấy CNQSD đất số K-521682 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 08 tháng 09 năm 1997 đứng tên ông Đoàn Quốc N. Cũng trong ngày 31/7/2020, ông N, bà C đã giao diện tích đất chuyển nhượng cho chị T trên thực địa nhưng hai bên không lập biên bản giao đất. Chị T đã giao đủ số tiền còn lại 170.000.000 đồng cho ông N, bà C.

Đến ngày 20/7/2021, chị T đủ 18 tuổi nên một mình chị T đến Phòng công chứng L2 tỉnh Đắk Lắk để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị

T yêu cầu phòng công chứng cho chị T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông N bà C đã ký trước vào ngày 31/7/2020, sau đó phòng công chứng L đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số công chứng: 6503, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày công chứng 20/7/2021.

Sau khi hoàn tất thủ tục, chị T nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện K để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 10.500m<sup>2</sup> đất, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư, 10.100m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, đất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K cấp giấy CNQSD đất số K-521682, ngày 08 tháng 09 năm 1997 đứng tên ông Đoàn Quốc N, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Thôn 7, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk sang đứng tên chị T. Ngày 26/7/2021, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện K đã chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận là: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm: 2003, CMND số 241992766 thường trú tại: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo hồ sơ số CN018 ngày 26/7/2021.

Chị T cho rằng, việc ông N, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T là hợp pháp, được công chứng, được nhà nước thừa nhận và đã chỉnh lý quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Huyền T theo hồ sơ số CN018 ngày 26/7/2021. Chị T đã giao đủ tiền, vợ chồng ông N, bà C đã giao đất cho chị T trên thực địa nên việc ông Dương Đình L, bà Phan Thị P đang sử dụng diện tích đất 5.445m<sup>2</sup> đất (Theo kết quả đo thực tế) có tứ cận Phía Tây giáp đường liên thôn; Phía Đông giáp đất ông Phạm Văn Th; Phía Bắc giáp đất của chị T; phía Nam giáp đất rẫy ông Phạm Văn Th là hành vi lấn chiếm đất của chị T trái pháp luật. Do vậy chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Dương Đình L, bà Phan Thị P trả cho chị Nguyễn Thị Huyền T diện tích 5.445,4m<sup>2</sup> đất. Yêu cầu ông L, bà P di dời các tài sản xây dựng trái phép trên đất của chị T.

**\* Tại biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Phan Thị P, ông Dương Đình L trình bày:**

Ngày 12/5/1999, ông N sang nhượng cho ông Dương Đình L diện tích 5.500m<sup>2</sup> đất (Theo kết quả đo thực tế là 5.445,4m<sup>2</sup>) đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông N, bà C; Phía Tây giáp đường liên thôn; phía Nam giáp đất bà Phương; Phía Bắc giáp đất ông N. Giá chuyển nhượng là 2.000.000 đồng, số tiền này vợ chồng ông bà đã giao đủ cho ông N, ông N đã giao 5.500m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông bà sử dụng trên thực địa. Việc sang nhượng diện tích đất nói trên có thôn làm chứng, UBND xã E ký xác nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N, vợ chồng ông bà đã múc 01 hồ chứa nước có diện tích 136,8m<sup>2</sup>, trồng 01 cây bạch đàn năm 2012, khoan 01 giếng nước sâu 47m, ranh giới đất giữa ông N, bà C và vợ chồng bà được hai bên xác lập bởi rãnh thoát nước, trên rãnh thoát nước vợ chồng ông bà có chôn 03 trụ điện bằng bê tông cao 4,2m và chôn 01 trụ sắt Ø 3,6cm, cao 4,2m, bên trên kéo đường dây điện phục vụ tưới nước cho hoa màu. Ông L, bà P sử dụng ổn định từ năm 1999 đến nay không có tranh chấp với ai.

Đến ngày 09/04/2001, vợ chồng bà làm đơn đề nghị UBND xã E làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất. Cán bộ địa chính xuống đo đạc diện tích đất trên thực tế để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà nhưng do ông N thế chấp để vay ngân hàng nên chưa làm được.

Năm 2019, UBND huyện K có chủ trương đo đạc lại toàn bộ diện tích đất cho các hộ dân đang sinh sống trên địa bàn huyện để cấp lại giấy CNQSD đất cho đúng với thực tế diện tích đất đang sử dụng. Ngày 10/8/2019, ông L đã cùng với đơn vị đo đạc tiến hành đo đạc trên thực địa, có vẽ sơ đồ, có chữ ký xác nhận của các hộ sử dụng đất liền kề, ông Đoàn Quốc N đã ký xác nhận ranh giới đất của vợ chồng ông bà và đất của ông N.

Ngày 03/11/2020, bà P làm đơn đăng ký cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất mua của ông N, nguồn gốc sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ năm 1999, sử dụng ổn định từ năm 1995 cho đến nay. Ngày 26/8/2021, UBND xã E xác nhận.

Việc ông N và bà Trang chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau lúc nào vợ chồng ông bà không biết, hai bên chuyển nhượng đất trên giấy tờ chứ không đến thực địa để đo đạc lại diện tích đất này nên chị T đã không biết diện tích 5.500m<sup>2</sup> đất ông N, bà C đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà vào năm 1999.

Hiện nay chị T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà trả cho chị T 5.445,4m<sup>2</sup> đất (Theo kết quả đo đạc) và di dời các tài sản xây dựng trái phép trên đất là không có căn cứ pháp lý vì vợ chồng bà không có hành vi lấn, chiếm của đất của chị T.

**\* Tại biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quốc N trình bày:**

Ngày 12/5/1999, ông N sang nhượng cho vợ chồng bà Phan Thị P, ông Dương Đình L tổng diện tích 5.500m<sup>2</sup> đất, (Theo kết quả đo thực tế là 5.445 m<sup>2</sup> đất), giá chuyển nhượng là 2.000.000 đồng, số tiền này ông L, bà P đã giao đủ

cho ông N, ông N đã giao 5.500m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông L, bà P trên thực địa. Việc sang nhượng diện tích đất nói trên có thôn làm chứng, UBND xã E ký xác nhận. Bà C không ký vào giấy sang nhượng nhưng bà C biết và đồng ý với việc sang nhượng nói trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng, hai bên xác lập một rãnh thoát nước để phân định ranh giới giữa phần đất của ông N và phần đất bán cho ông L, bà P. Trên rãnh thoát nước ông L có chôn 3 trụ điện làm bằng bê tông và 01 trụ sắt. Hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên là do tại thời điểm đó, vợ chồng ông N đang thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng. Năm 2019, UBND xã thông báo cho các hộ dân đo đạc lại diện tích đất thực tế sử dụng để cấp giấy CNQSD đất mới, ông L và ông N cùng với đơn vị đo đạc tiến hành đo đạc trên thực địa, có vẽ sơ đồ, có chữ ký xác nhận của các hộ sử dụng đất liền kề, ông N đã ký xác nhận ranh giới đất của ông N và đất của ông L.

Ngày 31/7/2020, ông Nguyễn Đình V có gặp vợ chồng ông N và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông V diện tích đất thực tế còn lại là 8.500m<sup>2</sup> đất (Theo kết quả đo thực tế) vì năm 1999 ông N đã bán cho ông L, bà P 5.500m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và bán cho ông Hùng 3.200m<sup>2</sup> đất ruộng lúa nước. Tuy nhiên chưa tách thửa được nên vẫn còn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông N. Ông V đồng ý mua nhưng yêu cầu vợ chồng ông N khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ký với người mua là chị Nguyễn Thị Huyền T.

Giá chuyển nhượng diện tích đất thực tế còn lại là 490.000.000 đồng, ngày 31/7/2020 chị T trả trước cho vợ chồng ông N số tiền 320.000.000 đồng trả nợ vay Ngân hàng để lấy giấy CNQSD đất ra và xóa thế chấp. Sau khi xóa thế chấp, ông V, chị T cùng với vợ chồng ông N đến một tiệm phô tô tại thị trấn PA, huyện K để thuê đánh máy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ngày 31/7/2020, chị T chưa đủ 18 tuổi nên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do vậy hai bên thỏa thuận vợ chồng ông N và chị T cùng ký vào hợp đồng được lập ngày 31/7/2020 nhưng trong hợp đồng chưa ghi ngày, tháng, năm, sau đó hợp đồng và giấy CNQSD đất chị T giữ. Số tiền còn lại chị T đã giao đủ cho vợ chồng ông N. Vì hai bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông N cũng chưa giao đất trên thực địa cho chị T.

Sau này chị T đến phòng công chứng L công chứng hợp đồng CNQSD đất vào ngày tháng năm nào và làm thủ tục thay đổi cơ sở pháp lý tại trang 4 của giấy CNQSD đất vợ chồng ông N không biết vì không có mặt của vợ chồng ông.

Nay chị T khởi kiện yêu cầu ông L, bà P trả cho chị T 5.445,4m<sup>2</sup> đất (Theo kết quả đo đạc) và di dời các tài sản xây dựng trái phép trên đất là không đúng. Vì vợ chồng ông không chuyển nhượng cho chị T diện tích 5.445,4m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp, không bàn giao diện tích đất này cho chị T trên thực địa, do vậy chị T phải khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với chị T có đúng theo quy định của pháp luật hay không.

**\* Tại biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:** Tôi thống nhất với ý kiến trình bày của chồng tôi ông Đoàn Quốc N. Nay chị T khởi kiện yêu cầu ông L, bà P trả cho chị T 5.445,4m<sup>2</sup> đất (Theo kết quả đo đạc) và di dời các tài sản xây dựng trái phép trên đất là không đúng vì vợ chồng bà không chuyển nhượng cho chị T diện tích 5.445,4m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp, không bàn giao diện tích đất này cho chị T trên thực địa, do vậy chị T phải khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với chị T có đúng theo quy định của pháp luật hay không.

**\* Tại bản tự khai ngày 11/7/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình V trình bày:**

Tôi gặp ông N bà C mục đích để hỏi ông N bà C có chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không. Khi ông N bà C đồng ý thì tôi chở cháu T đến gặp để thỏa thuận. Tại thời điểm ngày 31/7/2020 cháu T chưa đủ 18 tuổi nên không thực hiện được hợp đồng, ông N bà C ký trước vào hợp đồng, đến ngày 20/7/2021, cháu T đủ 18 tuổi nên một mình đến Phòng công chứng L2 tỉnh Đắk Lắk để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó hoàn tất thủ tục và được chỉnh lý quyền sử dụng đất đứng tên cháu T theo hồ sơ số CN018 ngày 26/7/2021.

cháu T đã giao đủ số tiền 490.000.000 đồng cho ông N bà C, ông N bà C đã giao đất trên thực địa cho cháu T, ông L bà P có hành vi lấn chiếm diện tích 5.445,4m<sup>2</sup> của cháu T là xâm hại đến quyền lợi của cháu T, đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho cháu T.

**\* Tại bản tự khai ngày 11/07/2022 đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng L2, tỉnh Đắk Lắk ông Nguyễn Quốc S trình bày:**

Ngày 20/7/2021, bà Nguyễn Thị Huyền T và vợ chồng ông Đoàn Quốc N, bà Nguyễn Thị C đến Phòng công chứng L2 tỉnh Đắk Lắk để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra Căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân của các bên, kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiểm tra hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận thấy việc các bên có mặt và ký hợp đồng trước mặt công chứng viên, các bên tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau nên công chứng viên công chứng hợp đồng. Số công chứng là 6503, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-7-2021 tại Phòng công chứng L2 tỉnh Đắk Lắk. Bên chuyển nhượng: ông Đoàn Quốc N, bà Nguyễn Thị C, bên nhận chuyển nhượng: bà Nguyễn Thị Huyền T. Việc Phòng công chứng L2 công chứng hợp đồng, số công chứng 6503, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-7-2021 là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Hiện nay các đương sự khởi kiện như thế nào thì đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Tại bản tự khai ngày 08/03/2022, bản tự khai bổ sung ngày 27/06/2022 đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk ông Lăng Trọng D trình bày:**

Ngày 08/9/1997, UBND huyện Krông Pắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K-521682 cho ông Đoàn Quốc N, trú tại thôn 7, xã E, huyện K đối với thửa đất số 82 tờ bản đồ số 07, diện tích 10.500m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất khu dân cư trong đó 400m<sup>2</sup> đất ở và 10.100m<sup>2</sup> đất màu, địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K.

Do không có nhu cầu sử dụng đất nên ông Đoàn Quốc N bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm 2003, CMND số 241992766 trú tại xã E, huyện K, việc chuyển quyền sử dụng đất được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện K xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận số K 521682 vào ngày 26/7/2021.

Qua kiểm tra trình tự thủ tục thực hiện hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất nêu trên, nhận thấy:



- Trình tự thủ tục thực hiện theo đúng quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định tại Khoản 1, Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Việc Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện K ký xác nhận nội dung chuyển quyền trên giấy chứng nhận số K-521682 là đúng theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật trên cơ sở thực hiện các quyền của người sử dụng đất được xác lập trên các văn bản được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên theo quy định của pháp luật.

**\* Tại bản tự khai ngày 08/03/2022, bản tự khai bổ sung ngày 27/06/2022 đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk ông Nguyễn Minh T trình bày:**

Ngày 12/5/1999, ông Đoàn Quốc N viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Dương Đình L một phần diện tích đất 5.500m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng 2.000.000 đồng, giấy sang nhượng viết tay được Ban tự quản thôn 7, xã E là ông Nguyễn Văn Thân ký xác nhận. Đến ngày 14/5/1999, ông L mang đến UBND xã E đề nghị ký xác nhận nội dung giấy sang nhượng đất nói trên.

Đến năm 2001 hộ ông Dương Đình L đóng tiền đo đạc đất và đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này, cán bộ địa chính thu tiền đo đạc để tiến hành đo đạc thửa đất nhưng do hai bên không có ai đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính lên Ủy ban nhân xã để làm thủ tục tách thửa, sang tên chuyển nhượng.

Hiện nay các bên tranh chấp quyền sử dụng đối với diện tích 5.445,4m<sup>2</sup> đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và triệu tập nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến Tòa án lập bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 203 của Bộ luật

tổ tụng dân sự (BLTTDS), Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

### **Phần tranh luận:**

**- Ý kiến tranh luận của ông Nguyễn Đình V (Đại diện theo ủy quyền của chị T):** Ông N, bà C chuyển nhượng cho chị T 10.500m<sup>2</sup> đất, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư, 10.100m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được công chứng và làm thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật. Việc Phòng công chứng L2, tỉnh Đắk Lắk công chứng có đúng với quy định hay không chị T không biết. Chị T đã giao đủ tiền, ông N bà C đã giao đủ đất cho chị T. Như vậy diện tích đất nói trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của chị T.

Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 10.500m<sup>2</sup> đất, tuy nhiên đo trên thực tế thì diện tích đất này tăng 3.111,6m<sup>2</sup> nhưng khi chuyển nhượng ông N chỉ ranh giới toàn bộ diện tích đất này nên chị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông L bà P trả cho chị T diện tích đất thực tế là 5.445,4m<sup>2</sup> đất và di dời các tài sản xây dựng trái phép trên đất của chị T bao gồm 3 trụ điện bê tông, 01 trụ điện làm bằng sắt, 01 cây keo lá chàm, 01 giếng khoan ra khỏi đất của chị T và san lấp hồ nước trả lại hiện trạng đất ban đầu.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án đã giải thích cho chị T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xem xét giải quyết toàn diện khách quan, triệt để các yêu cầu của nguyên đơn nhưng chị T giữ nguyên quan điểm khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Dương Đình L và bà Phan Thị P.

**- Ý kiến tranh luận của bà Phan Thị P, ông Dương Đình L:** Vợ chồng tôi sử dụng đất và xây dựng các tài sản trên đất từ năm 1999, chị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N bà C vào ngày 26/7/2021, do vậy vợ chồng tôi không có hành vi lấn chiếm đất của chị T. Tại thời điểm chị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N bà C, chị T không tìm hiểu rõ nguồn gốc đất, không xem xét đến tài sản của vợ chồng tôi là lỗi của chị T. Tại phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa, ông N trình bày: Ông N bà C chưa giao đất cho chị T thì chị T không có quyền khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi trả cho chị T 5.445,4m<sup>2</sup> đất. Do vậy chị T phải khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để yêu cầu ông N bà C giao đất cho chị T đúng theo hợp đồng.

**- Ý kiến tranh luận của ông Đoàn Quốc N:** Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị T, vợ chồng tôi chưa bàn giao đất cho chị T trên thực địa nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi

và chị T chưa thực hiện xong, do vậy chị T không có quyền khởi kiện đối với ông L, bà P.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình V trình bày:**  
Tôi chỉ hỏi giúp việc ông N có bán đất hay không, còn mọi thủ tục giấy tờ, tiền trả cho ông N bà C là của chị T, không liên quan đến tôi. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham dự phiên tòa phát biểu:**

Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Thành phần HĐXX và thư ký phiên tòa đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX: Áp dụng Điều 5; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng khoản 10 Điều 3; Điều 167; khoản 1 Điều 169; Điều 202; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Huyền T về việc buộc ông Dương Đình L và bà Phan Thị P trả cho chị Nguyễn Thị Huyền T diện tích đất thực tế bị lấn chiếm là 5.445,4m<sup>2</sup> và di dời các tài sản xây dựng trái phép trên đất của chị Nguyễn Thị Huyền T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1]. Xét về hình thức:**

[1.1]. Căn cứ đơn khởi kiện ngày 20/09/2021 và đơn khởi kiện bổ sung lập ngày 10/06/2022 của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huyền T, TAND huyện Krông Pắc xác định quan hệ pháp luật: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại thời điểm chị T khởi kiện, bị đơn ông Dương Đình L, bà Phan Thị P đăng ký hộ khẩu thường trú tại Thôn 13A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, áp dụng điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk ông Lăng Trọng D, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk ông Nguyễn Minh T, người đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng L2, tỉnh Đắk Lắk ông Nguyễn Quốc S vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 của BLTTDS năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Dương Đình L bà Phan Thị P trả cho chị Nguyễn Thị Huyền T diện tích đất thực tế bị lấn chiếm là 5.445,4m<sup>2</sup> đất và di dời các tài sản xây dựng trái phép trên đất của chị T, HĐXX nhận định:

[2.1]. Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huyền T, lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quốc N bà Nguyễn Thị C xác định: Việc chị T tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Dương Đình L, bà Phan Thị P xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đoàn Quốc N bà Nguyễn Thị C với chị Nguyễn Thị Huyền T được Phòng công chứng L2, tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 20/7/2021, Số công chứng: 6503, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng, ông N, bà C chuyển nhượng cho chị T 6.330m<sup>2</sup> đất ruộng trồng lúa tại thửa đất số 78a, 79, 80, 81, 83 tờ bản đồ số 7, đất đã được UBND huyện Krông Pắc cấp giấy CNQSD đất đứng tên ông Đoàn Quốc N ngày 08 tháng 09 năm 1997 và 10.500m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư, 10.100m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa đất 82, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Thôn 7, xã E, huyện K, đất đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số K-521682, ngày 08 tháng 09 năm 1997 đứng tên ông Đoàn Quốc N. Hiện nay chị T kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông L bà P là 5.445,4m<sup>2</sup> trong diện tích đất 10.500m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 30.000.000 đồng, giá thực tế hai bên thỏa thuận là 490.000.000 đồng, số tiền này chị T đã trả đủ cho ông N, bà C. Ngày 26/7/2021, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện K đã chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên người sử dụng đất theo hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm: 2003, CMND số 241992766 thường trú tại: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, hồ sơ số CN018 ngày 26/7/2021. Về mặt pháp lý, diện tích 10.500m<sup>2</sup> đất thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Thị Huyền T.

Tuy nhiên sau khi chỉnh lý đứng tên chị T vào ngày ngày 26/7/2021, ông Đoàn Quốc N và bà Nguyễn Thị C chưa giao đất trên thực địa cho chị T đối với

diện tích 5.445,4m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp, điều đó được chứng minh qua lời khai của ông N, bà C xác nhận: “Ông N, bà C chưa giao đất cho chị T trên thực địa”. Còn chị T cho rằng ông N, bà C đã giao đất cho chị T trên thực địa nhưng chị T không có chứng cứ để chứng minh sự việc trên. Qua thẩm định thực tế thì diện tích đất đang tranh chấp 5.445,4m<sup>2</sup> do ông Dương Đình L, bà Phan Thị P quản lý sử dụng. Kết quả thẩm định phù hợp với lời trình bày của ông L, bà P, giấy bán đất giữa ông N bà C với ông L bà P và phù hợp với thực tế ông L, bà P đang quản lý, sử dụng từ năm 1999 đến nay. Từ những căn cứ trên có đủ cơ sở pháp lý để xác định: Yêu cầu khởi kiện của chị T phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20/7/2021, do vậy chị T phải khởi kiện: Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2021 về việc giao quyền sử dụng đối với diện tích 10.500m<sup>2</sup> đất theo hợp đồng chuyển nhượng, và bị đơn trong vụ án là ông Nguyễn Quốc K và bà Nguyễn Thị C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án (Đang quản lý sử dụng một phần trong diện tích 10.500m<sup>2</sup>) là ông Dương Đình L, bà Phan Thị P.

Do chị Nguyễn Thị Huyền T khởi kiện không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, ngày 22/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã lập biên bản làm việc, và trong quá trình hòa giải cũng như tại phiên tòa, Tòa án đã giải thích cho đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Đình V hiểu việc khởi kiện phải đúng với bản chất của sự việc tranh chấp để Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng mà chị T và vợ chồng ông N bà C xác lập ngày 20/7/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông N bà C xác lập với ông Dương Đình L ngày 12/5/1999 (Bản viết tay được UBND xã E xác nhận) thì hợp đồng nào có hiệu lực, hợp đồng nào vô hiệu, có như vậy mới giải quyết triệt để nội dung vụ kiện, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, bị đơn ông L, bà P xác định không làm đơn yêu cầu phản tố. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N, bà C không khởi kiện độc lập đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và vợ chồng ông N, bà C được công chứng ngày 20/7/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông N chuyển nhượng cho ông L bản viết tay nên Tòa án không có căn cứ để xem xét tính hợp pháp của các hợp đồng.

Xét thấy, trong diện tích 5.445,4m<sup>2</sup> chị T khởi kiện thì có 2.187m<sup>2</sup> đất nằm trong giấy CNQSD đất của ông N và ông N bà C chuyển nhượng cho chị T, còn 3.258,6m<sup>2</sup> đất chưa được cấp giấy CNQSD đất và trong hợp đồng chuyển nhượng, ông N bà C không bán diện tích đất này cho chị T mà đã bán cho ông L bà P vào

năm 1999, nên chị T không có quyền khởi kiện đối với diện tích đất 3.258,6m<sup>2</sup> nhưng người đại diện theo ủy quyền của chị T là ông Nguyễn Đình V vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông L bà P đối với diện tích 5.445,4m<sup>2</sup> đất, và không khởi kiện tranh chấp Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2021 về việc giao quyền sử dụng 10.500m<sup>2</sup> đất trên thực tế đối với ông N, bà C.

Mục 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng thể hiện: Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất cho bên B vào thời điểm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”, tuy nhiên đến ngày 26/7/2021 chị T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng từ đó đến nay ông N, bà C chưa giao đất cho chị T nên về mặt pháp lý chị T chưa quản lý sử dụng trên thực tế đối với 5.445,4m<sup>2</sup> đã nhận chuyển nhượng. Điều này được chứng minh trên thực tế ông L, bà P là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng của ông N, bà C vào năm 1999 cho đến nay, quá trình sử dụng không xảy ra tranh chấp với ai. Do vậy việc chị T cho rằng ông L, bà P có hành vi lấn chiếm đất của chị T là không có căn cứ. Do vậy, HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Huyền T về việc: Buộc ông Dương Đình L, bà Phan Thị P trả cho chị Nguyễn Thị Huyền T diện tích đất thực tế bị lấn chiếm là 5.445,4m<sup>2</sup> đất và di dời các tài sản xây dựng trái phép trên đất của chị T.

### **[3]. Về chi phí thẩm định, định giá:**

Để có căn cứ pháp lý giải quyết vụ án, ngày 06/05/2022 TAND huyện Krông Pắc tiến hành Thẩm định tại chỗ và ngày 06/07/2022 tiến hành định giá tài sản, số tiền thẩm định là 8.269.000 đồng, tiền chi phí định giá là 2.200.000 đồng. Tổng cộng là 10.469.000 đồng, Tòa án đã chi trả cho Hội đồng thẩm định và định giá xong.

Do yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Huyền T không được chấp nhận nên HĐXX áp dụng Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự buộc chị T phải chịu số tiền chi phí thẩm định định giá 10.469.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 11.000.000 đồng chị T đã nộp cho Tòa án ngày 18/04/2022. Đối với số tiền 531.000 đồng còn lại, Tòa án đã hoàn trả cho đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình V theo biên bản làm việc ngày 03/08/2022.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và Lệ phí Tòa án.

Xét thấy, ngày 13/10/2021 Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc ra Thông báo cho chị T nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí là chưa đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên ngày 10/06/2022 chị T khởi kiện bổ sung xác định tổng diện tích đất tranh chấp là 5.445,4m<sup>2</sup> có giá trị khoảng 50.000.000 đồng nên Tòa án đã ra Thông báo cho chị T nộp tiền tạm ứng án phí bổ sung 950.000 đồng. Như vậy hai lần nộp là 1.250.000 đồng tương đương với 2,5% của giá trị tài sản tranh chấp 50.000.000 đồng.

Tài sản tranh chấp được định giá là 576.472.000 đồng. Do HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Huyền T nên chị T phải chịu 27.059.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo mức ((20.000.000 đồng + (176.472.000 đồng x 4% = 7.058.880 đồng)) = 27.059.000 đồng (Hai mươi bảy triệu, không trăm năm mươi chín nghìn đồng - đã làm tròn số), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng ngày 13/10/2021 theo biên lai thu số 60AA/2021/0006554 và 950.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 17/06/2022 theo biên lai thu số AA/2021/0016263 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Số tiền án phí dân sự chị T còn phải nộp tiếp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K là 25.809.000 đồng (Hai mươi lăm triệu, tám trăm lẻ chín nghìn đồng).

[5] Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ và đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Áp dụng Điều 5; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 166; Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng khoản 10 Điều 3; Điều 167; khoản 1 Điều 169; Điều 202; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

[2] Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Huyền T về việc buộc ông Dương Đình L và bà Phan Thị P trả cho chị Nguyễn Thị Huyền T diện tích đất thực tế bị lấn chiếm là 5.445,4m<sup>2</sup> (Trong đó có 2.187m<sup>2</sup> đất nằm trong diện tích 10.500m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K-521682 do UBND huyện K cấp ngày 08 tháng 09 năm 1997 cho ông Đoàn Quốc N, chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Huyền T theo hồ sơ số CN018 ngày 26/7/2021 và 3.258,6m<sup>2</sup> đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Toàn bộ diện tích đất có vị trí tiếp giáp tứ cận và số đo các cạnh như trích đo địa chính thửa đất ngày 03/06/2022 của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp A (Có bản trích đo địa chính kèm theo) và di dời các tài sản xây dựng trái phép trên đất của chị Nguyễn Thị Huyền T.

[3] Về chi phí thẩm định, định giá:

Chị Nguyễn Thị Huyền T phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá 10.469.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 11.000.000 đồng chị T đã nộp cho Tòa án ngày 18/04/2022. Đối với số tiền 531.000 đồng còn lại, Tòa án đã hoàn trả cho đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình V theo biên bản làm việc ngày 03/08/2022.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Nguyễn Thị Huyền T phải chịu 27.059.000 đồng (Hai mươi bảy triệu, không trăm năm mươi chín nghìn đồng- đã làm tròn số) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng ngày 13/10/2021 theo biên lai thu số 60AA/2021/0006554 và 950.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 17/06/2022 theo biên lai thu số AA/2021/0016263 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Số tiền án phí dân sự chị T còn phải nộp tiếp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K là 25.809.000 đồng (Hai mươi lăm triệu, tám trăm lẻ chín nghìn đồng).

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án.



Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

*Trong trường hợp bản án 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:**

- VKSND Tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS Huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Trương Quang Vinh**