

Bản án số: 258/2025/DS-PT

Ngày: 09/6/2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy văn bản phân chia tài sản chung và hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông **Trần Đức Kiên**

Các thẩm phán: ông **Phạm Tấn Hoàng**

ông **Phạm Tồn**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Phương Mai**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Trần Viết Tuấn**, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2025, tại Trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 180/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy văn bản phân chia tài sản chung và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1553/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Lê K**, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: **tổ dân phố P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Lê Trường H, Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh N**; có mặt.

- Bị đơn: ông **Hà Văn B**, sinh năm 1959 và bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1964; cùng địa chỉ cư trú: **tổ dân phố H B, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**; đều vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: bà **Phan Thị Ngọc H1**; địa chỉ: **A M, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị xã N; địa chỉ trụ sở: **số I đường T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**.

Người đại diện theo pháp luật: bà **Nguyễn Thị Hồng H2**; chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: bà **Phạm Lê Thanh H3**; chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N; địa chỉ: số I đường T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Phan Văn D**; chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K; địa chỉ trụ sở: số D đường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Duy Q**; chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Lê Quốc T**; chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N và ông **Nguyễn Cảnh T1** – nhân viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã N; địa chỉ: số A đường T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

4. Văn phòng Đ; địa chỉ: trụ sở: số A đường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Hoàng Lê L**; chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

5. Ông **Hà H4**;

6. Bà **Hà Hoài P**.

Cùng địa chỉ cư trú: tổ dân phố H B, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; đều vắng mặt.

* Người kháng cáo: bị đơn ông **Hà Văn B**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 18/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Lê K** trình bày:

Thửa đất số 445, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính phường N có diện tích 520m², tọa lạc tại tổ dân phố A, Đ, phường N, thị xã N là một phần đất nằm trong 15.000m² đất mà ông cùng ông **Trịnh B1** khai hoang vào năm 1991 để làm muối. Tại thời điểm khai hoang, ông và ông **B1** có làm đơn xin khai hoang dưới hình thức Giấy khai hoang lập ngày 10/4/1991 có xác nhận của UBND xã N (nay là phường N). Trong diện tích đất xin khai hoang có phần đất có tục danh là Khu gò mả, trên đất có 01 ngôi mộ, đến năm 1993 thì người nhà bốc mộ đi.

Khu đất khai hoang nêu trên nay là thửa đất 623, 624 (thửa đất 623 và 624 được tách từ thửa đất 397 vào năm 2009), 398, 399, 400, 788 và 445 tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính phường N có ranh giới liền kề với diện tích đất khai hoang của ông **Hà Văn B**. Hiện nay, giữa đất của ông và ông **Trịnh B1** khai hoang với đất của ông **Hà Văn B** khai hoang có ranh giới là lưới thép gai trụ bê tông do ông **Hà Văn B** rào. Sau khi xin khai hoang, phần đất mặt nước, ông và ông **B1** đã làm ruộng muối, đối với phần đất cao ở phía Nam (trong đó có phần đất đang tranh chấp) thì các ông bạt đất cho bằng, làm bãi chứa muối hạt và làm trại; năm 1991, ông làm chòi, đến năm 1993 thì làm nhà gạch; khi muối mất giá, ông chuyển sang nuôi tôm và dùng phần đất cao này làm trại nuôi tôm. Ông sử dụng đất đang tranh chấp từ năm 1991 đến nay.

Năm 2009, ông và ông **Trịnh Bình thống N** phân chia diện tích đất 15.000m² đã khai hoang, phần của ông được phân chia có thửa đất 445. Sau đó, ông liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được trả lời là không giải quyết vì thửa đất số 445 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Hà Văn B** và bà **Nguyễn Thị Đ** vào ngày 30/12/1998 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 100806/NH-NH với nguồn gốc đất là do ông **B** khai hoang

vào năm 1989 và được Chủ tịch Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã N đề nghị cấp ngày 18/11/1998.

Năm 2019, ông làm đơn tranh chấp đất đai gửi UBND phường N vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông B không đúng đối tượng và nguồn gốc sử dụng, cụ thể:

- Ông Hà Văn Bảo kê K1 nguồn gốc đất do khai hoang khu đất có tục danh Khu gò mả vào năm 1989 là không đúng với thực tế sử dụng vì năm 1991, khi ông và ông B1 cùng làm đơn xin khai hoang thì khu đất có tục danh Khu gò mả vẫn chưa được ai khai hoang (có xác nhận của UBND xã N tại thời điểm đó trong đơn xin khai hoang của ông và ông B1).

- Ngày 09/8/1997, khi ông B làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, thửa đất 445 đã do ông quản lý, sử dụng phần lớn diện tích, phần còn lại ông cho ông B mượn sử dụng làm chỗ đổ muối. Trên thửa đất lúc đó còn có hàng rào lưới B40, dây kẽm gai, trụ bê tông do ông Bảo R để làm ranh đất giữa đất của ông và đất của ông B.

UBND phường N đã tiến hành giải quyết tranh chấp đất đai nhưng không thành. Ông tiếp tục làm đơn khiếu nại gửi đến Thanh tra thị xã N. Kết quả thanh tra theo Báo cáo thanh tra số 633/BC-TTr ngày 22/12/2021 của Thanh tra thị xã N thể hiện: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00806/QSDD/NH-NH ngày 30/12/1998 cho hộ ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất 445 là cấp không đúng quy định của pháp luật và đề nghị UBND thị xã N thu hồi Giấy chứng nhận nêu trên.

UBND thị xã N cũng đã có Công văn số 5663/UBND ngày 31/12/2021 trả lời đơn kiến nghị của ông và đã chỉ đạo Phòng T tham mưu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00806/QSDD/NH-Nh ngày 30/12/1998 đã cấp cho hộ ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất 445, tờ bản đồ số 6 bản đồ địa chính phường N.

Tuy nhiên, đến ngày 29/8/2022, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K có Công văn số 3734/STNMT-VPĐKKĐD gửi UBND thị xã N với nội dung không thể thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00806/QSDD/NH-NH ngày 30/12/1998 đã cấp cho hộ ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đ vì ngày 12/12/2018, hộ ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đ đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K gia hạn, cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01038 và thực hiện việc chuyển quyền theo Văn bản phân chia tài sản chung cho ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thị xã N xác nhận vào ngày 29/01/2019. UBND thị xã N hướng dẫn ông làm đơn khởi kiện tranh chấp đất đai ra Tòa án.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00806/QSDD/NH-NH ngày 30/12/1998 do UBND huyện N cấp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01038 ngày 12/12/2018 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp cho hộ ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất 445;

- Hủy Văn bản phân chia tài sản chung giữa ông Hà Văn B, bà Nguyễn Thị Đ, ông Hà H4 và bà Hà Hoài P đối với thửa đất số 445, được UBND phường N chứng thực ngày 08/01/2019;

- Hủy chính lý chuyển quyền cho ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đ ngày 29/01/2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thị xã N thực hiện trên Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01038 ngày 12/12/2018 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp cho hộ ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đ theo Văn bản phân chia tài sản chung ngày 08/01/2019;

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với 492,5m² đất thuộc thửa đất 445 theo đo vẽ thực tế.

Do không hiểu biết, tại Đơn khởi kiện, ông yêu cầu ông B trả lại diện tích đất lấn chiếm nhưng nay ông thay đổi, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông vì hiện ông đang quản lý, sử dụng đất tranh chấp.

Tại Bản tự khai ngày 03/3/2023, Biên bản hòa giải ngày 06/11/2024 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hà Văn B trình bày:

Trước năm 1991, ông làm đơn xin khai hoang khu đất có tục danh là Khu gò mả, diện tích khoảng 500m². Đến năm 1998, gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông sử dụng thửa đất này làm sân đồ muối. Sau khi không làm muối nữa, ông để trống cho đến nay. Sau khi chuyển qua nuôi tôm, năm 2020, ông làm hàng rào lưới B40, trụ gỗ tại vị trí phía Tây thửa đất để giữ đồng tôm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông là hợp pháp nên ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại công văn số 3970/UBND ngày 10/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã N trình bày:

Theo Báo cáo số 633/BC-TTr ngày 22/12/2021 của Thanh tra thị xã N về việc kiểm tra, rà soát việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 445, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính phường N thì thửa 445 được cấp sai đối tượng và nguồn gốc sử dụng đất nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00806/QSDĐ/NH-NH ngày 30/12/1998 do UBND huyện N cấp cho hộ ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa 445 là không đúng quy định của pháp luật. UBND thị xã N đề nghị Tòa án xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 17/3/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định: căn cứ Điều 8, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Ông Lê K được quyền sử dụng 492,5m² đất thuộc thửa đất 445, tờ bản đồ 06, bản đồ địa chính phường N, tọa lạc tổ dân phố A Đ, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa theo Sơ đồ thửa đất số 23/2023/SĐĐ kèm theo bản án.

2. Tuyên bố vô hiệu Văn bản phân chia tài sản chung giữa ông Hà Văn B, bà Nguyễn Thị Đ, ông Hà H4 và bà Hà Hoài P được UBND phường N chứng thực ngày 08/01/2019 phân đối với thửa đất số 445, tờ bản đồ 06, bản đồ địa chính phường N, tọa lạc tổ dân phố A Đ, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

3. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phân đối với thửa đất 445, tờ bản đồ 06, bản đồ địa chính phường N, tọa lạc tổ dân phố A Đ, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00806 QSDĐ/NH-NH ngày 30/12/1998 do UBND huyện N cấp cho hộ ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đào P1 đối với thửa đất 445 nêu trên.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01038 ngày 12/12/2018 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp cho hộ ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đào P1 đối với thửa đất 445 nêu trên.

- Hủy việc chỉnh lý chuyển quyền cho ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã N thực hiện ngày 29/01/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01038 ngày 12/12/2018 đối với thửa đất 445 nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/3/2025, bị đơn ông Hà Văn B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 19/3/2025, bị đơn ông Hà Văn B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đơn kháng cáo của bị đơn là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê K giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Hà Văn B giữ nguyên các nội dung kháng cáo; các bên đương sự không hoà giải, tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[2]. Do đương sự kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xem xét toàn diện các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án như sau:

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Lê K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp với bị đơn ông Hà Văn B quyền sử dụng diện tích theo đo vẽ thực tế là 492,5m², thuộc một phần của thửa đất 445, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính phường N, tại địa chỉ tổ dân phố A Đ, phường N, thị xã N. Thửa đất 445 đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00806 QSDĐ/NH-NH lần đầu ngày 30/12/1998 cho hộ ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đ (cấp chung giấy chứng nhận với 03 thửa đất khác), loại đất theo giấy chứng nhận là đất ao, diện tích 520m²; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý chuyển quyền cho ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đ ngày 29/01/2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thị xã N thực hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01038 ngày 12/12/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho hộ ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Đ theo Văn bản phân chia tài sản chung ngày 08/01/2019. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy văn bản phân chia tài sản chung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và thụ lý vụ án là xác định đúng

quan hệ pháp luật tranh chấp; đúng thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Xét nguồn gốc, quá trình kê khai thửa đất 445, tờ bản đồ 06, diện tích 492,5m² tại **tổ dân phố A Đ, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**:

Các bên đương sự đều thừa nhận khu đất tranh chấp nằm ở vị trí trước đây có tục gọi là Khu gò mả, các đương sự không tranh chấp phần đất có ranh giới phía Tây của hàng rào lưới B40 do ông **Hà Văn B** xây dựng, là phần đất nuôi trồng thủy sản do ông **Hà Văn B** đang sử dụng (thuộc thửa 455), chỉ tranh chấp phía Đông hàng rào là đất hiện do nguyên đơn ông **Lê K** đang quản lý sử dụng làm trại nuôi tôm.

Nguyên đơn ông **K** cho rằng đất tranh chấp do mình khai hoang dựa trên cơ sở Đơn xin khai hoang đất ngày 10/4/1991. Tuy nhiên, theo nội dung Đơn xin khai hoang đất thể hiện nguyên đơn ông **Lê K** và ông **Trịnh Bình X** khai hoang đất để làm ruộng muối (đất ao), không có nội dung xin khai hoang đất dùng cho mục đích nào khác, còn bản vẽ đất khai hoang kèm theo Đơn xin khai hoang thể hiện vùng đất có tục danh Khu gò mả không nằm trong diện tích đất xin khai hoang.

Về phía bị đơn ông **Hà Văn B** cho rằng đất tranh chấp do ông xin khai hoang trước năm 1991, giấy tờ xin khai hoang ông đã nộp toàn bộ cho cơ quan nhà nước nhưng cũng không có tài liệu chứng minh. Hơn nữa, theo Đơn xin khai hoang đất ngày 10/4/1991 của ông **Lê K** và ông **Trịnh Bình K2** bản vẽ đất khai hoang kèm theo, được **UBND xã N** xác nhận ngày 16/4/1991 do ông **Hà Văn B** ký (thời điểm này ông **B** là Phó Chủ tịch xã) thể hiện vùng đất tranh chấp là Khu gò mả và khu đất ông **B** khai hoang nằm giáp ranh với khu đất ông **B1** và ông **K** khai hoang, không bao gồm Khu gò mả này. Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều không có giấy tờ, tài liệu thể hiện phần đất đang tranh chấp do mình khai hoang được chính quyền công nhận.

[2.2.2]. Xét việc quản lý, sử dụng thực tế phần diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện trên phần đất tranh chấp có một số cây trái do nguyên đơn trồng, cây nhiều tuổi nhất là 20 năm; trên phần diện tích đất tranh chấp có nhà gạch do nguyên đơn xây dựng từ năm 1993. Theo lời khai của những người làm chứng là ông **Trịnh B1**; ông **Nguyễn N1** – nguyên là cán bộ địa chính **phường N** và ông **Nguyễn Hữu T2** xác định phần đất đang tranh chấp do ông **Lê K** khai hoang và sử dụng từ năm 1991 đến nay để làm sân phơi muối và nhà trại, nhà gạch do ông **Lê K** xây từ năm 1993. Tại các biên bản kiểm tra hiện trạng do Thanh tra **thị xã N** thực hiện (bút lục 68 – 73), thành phần tham gia gồm cả đại diện **UBND phường N, UBND phường N** đều xác định: tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 445, có một phần đất là do ông **Hà Văn B** sử dụng làm ao nuôi trồng thủy sản, phần còn lại do ông **Lê K** sử dụng từ năm 1991, làm nhà kho, sân phơi, trên đất đã có nhà cấp 4 do ông **Lê K** xây dựng nên việc cấp giấy chứng nhận là không đúng đối tượng sử dụng đất và mục đích sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng trong thời gian dài, liên tục hơn 26 năm (từ năm 1993 đến 2019 mới phát sinh tranh chấp), bị đơn cho rằng mình là người khai hoang nhưng cho nguyên đơn sử dụng là không đúng sự thật nên việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bị đơn là không đúng đối tượng, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền,

lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận cho nguyên đơn quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp là có cơ sở, đúng pháp luật.

[2.2.3]. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, hộ ông **Hà Văn B** lập Văn bản phân chia tài sản chung ngày 08/01/2019 đối với thửa đất 445, chính lý chuyển quyền cho ông **Hà Văn B** và bà **Nguyễn Thị Đ** ngày 29/01/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01038 ngày 12/12/2018 đối với thửa đất 445. Tuy nhiên, như đã nhận định ở mục [2.2.2], việc **UBND thị xã N** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Hà Văn B** đối với thửa đất 445 là không đúng đối tượng nên nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu và chính lý biến động trên giấy chứng nhận trên cơ sở văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ ông **B** đối với thửa đất 445 là có cơ sở chấp nhận. Do việc cấp giấy chứng nhận không đúng như nhận định ở trên, bị đơn không có quyền sử dụng đối với thửa đất 445 nên Văn bản phân chia tài sản chung của hộ ông **B** đối với thửa đất số 445 cũng bị vô hiệu.

[3]. Như vậy, kháng cáo của bị đơn ông **Hà Văn B** đã được Hội đồng xét xử nhận định, phân tích ở trên nhưng không có cơ sở chấp nhận, quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ pháp luật nên cần giữ nguyên.

[4]. Về chi phí tố tụng, do nguyên đơn ông **Lê K** tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông **Hà Văn B** phải chịu, nhưng ông **B** là người cao tuổi nên được miễn nộp.

[6]. Phần quyết định của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Hà Văn B**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 17/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 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.

Bị đơn ông **Hà Văn B** được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông **Hà Văn B** 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000786 ngày 11/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm được thi hành theo Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 17/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

- TANDTC – Vụ giám đốc kiểm tra II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;

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

- Cục THA dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

Trần Đức Kiên