

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

Bản án số: 118/2022/DS-ST

Ngày 30-9-2022

V/v: Tranh chấp về kiện đòi tài sản  
là quyền sử dụng đất

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lan.
2. Bà Hoàng Thị Hương.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Nông Thị Lương, chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

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

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 913/2020/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2020 và thụ lý bổ sung số 05A ngày 12 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 160/2022/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 160A/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2022 giữa:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Văn T, sinh năm 1957. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi ĐKKHKT: 29 M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**- Bị đơn:** Ông Y (tên thường gọi M). (vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

1.1. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đinh Xuân D. Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Krông Pắc.

Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Đặng Minh Đ. Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

1.2. Ủy ban nhân dân xã H, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Đình V. Chức vụ: Chủ tịch UBND xã H.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Nguyễn Anh T (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Chức vụ: Cán bộ địa chính xã H, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

1.3. Bà H'J, sinh năm 1967. (vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

1.4. Ông Lê Văn C, sinh năm 1962 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 54 M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

1.5. Ông Y Cĩ. (vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- **Người làm chứng:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1976. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ông Trần Văn T trình bày:***

Năm 1994, ông mua lại của ông Y Ju (tên thường gọi Ma P) trú tại Buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Lô đất diện tích khoảng 6.000 m<sup>2</sup> thuộc vùng Ea Kmát, xã H, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi thỏa thuận giá cả ông Ma P dẫn đi chỉ đất và ranh giới rồi ông đã giao vàng (vì thời kỳ đó chỉ tính bằng vàng cứ 1 sào là 1 chỉ) nên ông đã giao là 6 chỉ vàng. Mua bán chỉ thỏa thuận 2 bên chứ không qua chứng thực của chính quyền, cũng không có người làm chứng. Từ năm 1994, ông canh tác trồng hoa màu lô đất nói trên không có ai tranh chấp cả. Hiện giờ ông Ma P đi đâu ở đâu ông không rõ. Đến năm 1996, có Tổ làm sổ đỏ đến buôn Ea, xã H, huyện Krông Pắc lấy chứng cứ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau gọi tắt là GCNQSDĐ) đối với diện tích 6.350m<sup>2</sup>. Việc cấp GCNQSDĐ do ông trực tiếp đi khai và làm thủ tục theo quy định. Như vậy, ông là chủ sở hữu hợp pháp lô đất: Số thửa 123A, tờ bản đồ số 24, diện tích 6.350 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 084244 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26 tháng 06 năm 1996 cho Ông Trần Văn T. Thửa đất trên được gia đình ông canh tác ổn định trong nhiều năm.

Từ khi mua đất năm 1994 đến khi được cấp GCNQSDĐ vào năm 1996, cho đến khi Ông Y mượn đất không có ai tranh chấp cả, những người làm rẫy chung quanh đều biết là đất của ông sở hữu. Vào năm 2012, Ông Y (tên thường gọi là M) xin ông cho mượn đất mục đích là trồng lúa và ngô, do làm rẫy gần nhau có quen biết nên ông

cho mượn đất và thỏa thuận bằng miệng với điều kiện khi nào ông lấy đất thì phải trả lại. Đất của ông nên ông cho mượn chứ không cho thuê, mượn. Việc này ông Y đồng ý. Hai bên không viết giấy hợp đồng cũng không có ai làm chứng. Trước khi cho mượn đất, ông không trồng cây gì lâu năm, trên lô đất chỉ là đất trống (vì đây là đất trống hay bị ngập nên cũng không trồng được cây lâu năm mà chỉ trồng được cây ngắn ngày hoặc các loại hoa màu thu hoạch theo từng năm).

Đến thời điểm năm 2015 khi ông muốn lấy lại đất, Ông Y không những không trả lại lô đất, mà còn tự ý trồng cây cà phê, làm chuồng trại trên lô đất của ông và phá cà phê của lô đất của ông đang scanh tác gần bên với mục đích là để chiếm đoạt tài sản của ông. Vì sợ ông Y phá rẫy của ông nên ông không dám khởi kiện. Đến cuối năm 2019 ông bán được rẫy cà phê canh tác gần đó thì khoảng tháng 3/2020 ông mới làm đơn khởi kiện để đề nghị chính quyền xã H, huyện K can thiệp. Sau khi làm đơn thì ngày 20/3/2020 vợ chồng Ông Y lên nhà ông xin ông trả lại tiền mua giống cà phê là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) và tiền đào mương thoát nước là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Ông đồng ý nhưng yêu cầu ông Y phải tháo dỡ chuồng trại trên lô đất của ông thì ông mới giao tiền. Sự việc này giữa hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau chứ không lập thành văn bản gì cả. Khoảng một tuần sau ông xuống lô đất kiểm tra để giao tiền và gặp thì ông Y nói sự việc do ông anh vợ giải quyết chứ mình không biết và từ đó ông Y đổi ý không hợp tác nữa. Sự việc xảy ra, ông đã tiếp tục làm đơn gửi UBND xã H để giải quyết vụ việc tranh chấp giữa các bên. Tuy nhiên, UBND xã H đã mời nhiều lần nhưng ông Y không đến để làm việc. Vì vậy, ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết:

Buộc ông Y phải trả lại lô đất diện tích là 6.350 m<sup>2</sup> (sáu ngàn ba trăm năm mươi mét vuông) tại Buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 084244 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26 tháng 06 năm 1996 cho Ông Trần Văn T.

Buộc ông Y tháo dỡ chuồng heo, chuồng bò trị giá khoảng 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

Đối với cây cà phê trên đất ông Y đã tự ý trồng trên lô đất, ông đồng ý hỗ trợ cho ông Y 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) để lấy cà phê và đồng ý hỗ trợ 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) chi phí Ông Y đào mương thoát nước trên đất.

**Đối với bị đơn Ông Y:** Quá trình cán bộ Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án như Thông báo thụ lý vụ án, Các giấy triệu tập, Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, Quyết định định giá tài sản, Thông báo v/v kết quả định giá tài sản, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải cho ông Y, ông Y trình bày đây là đất của tổ tiên ông bà để lại cho ông chứ không phải là đất của ông Trần Văn T nhưng ông Y từ chối nhận và không đồng ý ký vào các văn bản tố tụng do Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho ông. Tòa án nhiều lần triệu tập ông Y đến Tòa án để tham gia phiên tòa xét xử vụ án, ông Y cũng từ chối nhận và cũng không đến Tòa án tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như tham gia phiên tòa xét xử vụ án. Do bị đơn ông Y không đến Tòa làm việc, nên Tòa án không lấy được lời khai Ông Y.

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

**- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) huyện K, tỉnh Đắk Lắk ông Đặng Minh Đ trình bày:**

1. Trình tự thủ tục trong việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Trần Văn T năm 1996, UBND xã H tổ chức kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt. Ngày 06/3/1996, Ông Trần Văn T có đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có đăng ký thửa đất số 123A, tờ bản đồ số 24, diện tích 6.350m<sup>2</sup>, tại xã H. Có ý kiến của hội đồng đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã H là đồng ý cấp. Ngày 26/6/1996, UBND huyện Krông Pắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 107066QSDĐ/CH5 đối với thửa đất số 123A, tờ bản đồ số 24, diện tích 6.350m<sup>2</sup> cho hộ ông Trần Văn T (do Ông Trần Văn T, chủ hộ đại diện cho hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn T căn cứ theo đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Trần Văn T, căn cứ theo hiện trạng, căn cứ theo ý kiến của hội đồng đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã H, căn cứ vào bản đồ địa chính do sở địa chính đo đạc và đã được phê duyệt, căn cứ theo quy định của Luật Đất đai 1993. Do vậy, việc UBND huyện Krông Pắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 107066QSDĐ/CH5 cho hộ ông Trần Văn T là đúng với trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Quan điểm của UBND huyện về yêu cầu của ông Trần Văn T: Đối với yêu cầu của người khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk ông Phạm Nguyễn Anh T trình bày:**

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T thửa đất số 123A, tờ bản đồ số 24, diện tích 6.350m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất màu.

Về nguồn gốc sử dụng đất: Ông Trần Văn T nhận chuyển nhượng của ông Y Ju ngày 27/7/1994 theo đơn xin đăng ký và cấp GCNQSD đất của ông Trần Văn T ngày 06/3/1996 đã được UBND xã H xét duyệt, đồng ý cấp.

Về trình tự cấp GCNQSD đất thửa đất số 123A, tờ bản đồ số 24, diện tích 6.350m<sup>2</sup>.

Ngày 06/3/1996, Ông Trần Văn T có đơn xin đăng ký và cấp GCNQSD đất tập trung trên địa bàn xã H. Hội đồng đăng ký cấp GCNQSD đất UBND xã H đã xét duyệt và ký đồng ý cấp. Đến ngày 15/5/1996, phòng địa chính huyện Krông Pắc có tờ trình về việc phê duyệt cấp GCNQSD đất trong đó có hồ sơ Ông Trần Văn T.

Ngày 26/6/1996, Ông Trần Văn T được UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSD đất thửa đất số 123A, tờ bản đồ số 24, diện tích 6.350m<sup>2</sup>.

Ý kiến của UBND xã H đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết đúng theo quy định của pháp luật. Trình tự cấp GCNQSD đất của ông Trần Văn T đã

được Hội đồng thẩm định và cấp GCNQSD đất của UBND xã H đồng ý cấp, sau đó ông Thủy đã được cấp GCNQSD đất theo quy định pháp luật.

**- Tại Biên bản lấy lời khai ông Y Cĩ trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 123A, tờ bản đồ số 24, có diện tích khoảng 6.000m<sup>2</sup> do gia đình ông khai hoang từ năm 1986. Sau khi khai hoang gia đình ông sử dụng ổn định không có ai tranh chấp đến năm 1996 do không có nhu cầu sử dụng nên tôi có bán toàn bộ diện tích đất nói trên cho hai ông Lê Văn C và Trần Văn T cùng trú tại Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk. Trong đó, bán cho ông Chánh khoảng 4.000m<sup>2</sup> (bốn sào) với giá 10.000.000 đồng và bán cho Ông T diện tích 2.000m<sup>2</sup> (hai sào) với giá 2 chỉ vàng. Vị trí đất ông đã bán cho ông Chánh và Ông T lấy ranh giới của thửa đất 94a và 94 kéo thẳng xuống đến hết thửa 123. Sau khi bán Ông T và ông Chánh đã giao đủ tiền và gia đình ông đã bàn giao đất cho 02 ông sử dụng từ đó cho đến nay. Bản thân ông xác định việc Ông T với ông Chánh sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất 123 là hoàn toàn hợp pháp. Việc Ông T và ông Chánh có cho ai sử dụng đất, giao dịch như thế nào ông không biết Hiện nay Ông T khởi kiện tranh chấp đất với Ông Y thì ông đề nghị cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho Ông T.

**- Tại Biên bản lấy lời khai ông Lê Văn C trình bày:**

Ông và Ông Trần Văn T không có quan hệ họ hàng thân thích gì hết, chỉ là hàng xóm sống cùng tổ dân phố và làm rẫy gần nhau. Do có nhu cầu sử dụng đất trồng cà phê nên vào năm 1994, ông cùng Ông T rủ nhau mua đất rẫy trồng cà phê tại Buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trong thời gian này, ông có mua đất của nhiều người tổng cộng 11.050m<sup>2</sup> được UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSD đất số H084447 ngày 26/6/1996, cùng thời điểm này Ông Trần Văn T cũng có mua đất của các hộ dân sát cạnh, tiếp giáp đất của ông (ông mua diện tích đất được cấp tại thửa 94a, tờ bản đồ số 24, còn Ông T mua 02 thửa gồm 94, 123A). Theo GCNQSD đất của ông và Ông T được cấp cùng như hiện tại thì ranh giới phía Nam đất của ông và Ông T: Giáp thửa đất số 123 là đất của ông Y Cĩ thường trú tại Buôn Ea Kmát, xã H. Đối với thửa đất số 123A của Ông T giáp ranh phía Nam thửa đất 123 của ông Y Cĩ.

Trong quá trình sử dụng đất đến năm 1996 ông và Ông T cùng nhau mua lại thửa đất số 123 của ông Y Cĩ. Theo đó, thửa đất 123 của ông Y Cĩ được chia làm 02 phần lấy ranh chung thửa đất 94 và thửa đất 94a kéo thẳng xuống, trong đó phần đất tôi mua của ông Y Cĩ khoảng 4.000m<sup>2</sup> còn Ông T khoảng 2.000m<sup>2</sup> vì phần đất mua thêm của ông Y Cĩ phần phía giáp ranh đất của ông với Ông T có hiện trạng cao ráo, canh tác được còn khoảng nửa phần còn lại phía dưới là đất sinh không trồng trọt được cây cà phê nên ông chỉ sử dụng phần đất cao ráo, còn phần đất trũng thấp còn lại ông để cho Ông T sử dụng canh tác, phần đất này liền kề với thửa đất số 123A mà Ông T đã được cấp GCNQSD đất. Đối với phần diện tích đất mua của ông Y Cĩ. Hai bên chỉ làm giấy viết tay và ông chưa làm thủ tục chỉnh lý biên động đăng ký cấp GCNQSD đất. Ranh giới đất hiện nay của ông và Ông T ổn định từ đó đến nay, không có ai tranh chấp.

Như ông đã trình bày ở trên thì hiện nay Ông Trần Văn T vừa sử dụng diện tích đất được cấp tại thửa đất 123A đồng thời vừa sử dụng một phần diện tích đất thửa 123 phần đất này theo bản thân tôi thì Ông T sử dụng hợp pháp, ổn định từ năm 1996 cho

đến nay. Trong đó có một phần đất tôi mua của ông Y Cĩ và một phần ông T mua của ông Y Cĩ. Đối với phần đất ông không có nhu cầu sử dụng nên đã cho lại Ông T sử dụng thì ông không có nhu cầu đòi lại vì ông cho ông T sử dụng đã lâu. Trong quá trình sử dụng thì ông có nghe Ông T nói vào năm 2012 có cho ông M mượn diện tích đất nói trên để trồng lúa, tĩa bắp từ đó cho đến nay, còn nội dung cụ thể của việc cho mượn đất như thế nào ông không biết rõ. Hiện nay, Ông Trần Văn T làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Y (M) phải trả lại diện tích đất đã mượn của ông thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**\* Người làm chứng ông Nguyễn Văn L trình bày:**

Ông là người sống cùng tổ dân phố với Ông T, không có quan hệ họ hàng gì, còn Ông Y thì ông cũng không có quan hệ họ hàng gì chỉ quen khi đi làm rẫy cho Ông T. Theo như ông được biết Ông T có nhận chuyển nhượng của người dân tộc ở Buôn Ea Kmát 02 diện tích đất rẫy sát ranh với nhau và ông là người sống cùng tổ dân phố với Ông T nên cũng thường xuyên được Ông T thuê đi làm rẫy của ông ở Buôn Ea, xã H. Ông làm thuê cho Ông T cũng nhiều năm từ năm 1997, có 1 rẫy diện tích khoảng hơn 4.000m<sup>2</sup> nằm ở phía trên không bị trùng cạnh tác tốt nên có trồng cà phê, còn đối với vùng đất trùng Ông T đang xảy ra tranh chấp với Ông Y diện tích khoảng hơn 6.000m<sup>2</sup>, trước đây Ông T hay trồng lúa hoặc bắp nên ông cũng có đi làm cỏ hoặc thu hoạch cho Ông T cả hai rẫy, trong quá trình làm cho Ông T thì ông cũng biết Ông Y là người có rẫy sát cùng rẫy của Ông T. Ông đã giao lưu, nói chuyện và cũng có ngồi uống rượu với Ông Y vài lần. Đến năm 2008, 2009 do công việc nhà bận rộn nên Ông T không có thời gian canh tác trên diện tích đất rẫy bị trùng nước và có cho ông trồng bắp thu hoạch khoảng 2 năm nhưng do bị mất trộm không thu hoạch được bao nhiêu nên ông cũng không làm tiếp và ông có giao đất lại cho Ông T. Đến năm 2012 ông có nghe Ông T nói chuyện là do thấy Ông Y khó khăn nên ông đã cho ông Y Wun mượn đất để làm và thỏa thuận khi nào cần lấy đất để làm lại thì ông Y Wun phải trả lại cho ông nên sau đó khi đi làm cho Ông T (đến năm 2015 ông có nhận chuyển nhượng lại của Ông T diện tích đất rẫy hơn 4.000m<sup>2</sup> là phần đất rẫy tiếp giáp với diện tích đất đang tranh chấp và làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và cạnh tác trên đó) và cạnh tác thì ông thấy Ông Y vẫn còn cạnh tác, trồng trọt trên diện tích đất của Ông T đã cho mượn dù ông có nghe Ông T đã đến gặp ông Y Wun để lấy lại đất nhưng ông Y Wun không chịu trả. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ Ông Trần Văn T thì ông cũng có cạnh tác, trồng trọt nhưng thường xuyên bị phá hoại hư hỏng cây cối, mất trộm nên đến năm 2019 ông đã chuyển nhượng lại diện tích đất rẫy của ông cho người khác.

Hiện nay Ông Trần Văn T làm đơn khởi kiện yêu cầu Ông Y trả lại phần diện tích đất Ông T đã cho Ông Y mượn làm thì toàn bộ sự việc ông chứng kiến, biết được như thế nào thì ông đã trình bày.

**\* Tại Biên bản xác minh tại UBND xã H ngày 27/3/2021 về thủ tục cấp GCNQSD đất và tình trạng sử dụng đất đối với thửa đất số 123A, tờ bản đồ số 24 tại vùng cà phê thôn Ea, xã H, huyện Krông Pắc thì được cung cấp nội dung như sau:**

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận đất cho Ông Trần Văn T thì vào năm 1996 UBND tỉnh Đắk Lắk và UBND huyện Krông Pắc có chủ trương cấp GCNQSD đất tập trung cho các hộ dân xã H. Sau khi có chủ trương, UBND xã H thông báo đến các hộ dân làm thủ tục cấp GCNQSD đất. Sau khi được thông báo thì Ông Trần Văn T đã có đơn xin đăng ký và cấp QCNQSD đất đối với thửa đất số 94 và thửa đất số 123A nói trên. Sau khi Ông T có đơn thì cán bộ địa chính tiến hành kiểm tra, xét thấy hồ sơ xin cấp đất của Ông T đủ điều kiện cấp đất theo quy định của pháp luật nên tiến hành lập danh sách các cá nhân đủ điều kiện cấp GCNQSD đất.

Đối với thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông T, UBND xã H chỉ thực hiện kiểm tra và lập danh sách đề nghị UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSD đất. Mọi thủ tục UBND xã H đã thực hiện hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Đối với các thủ tục sau đó do UBND huyện quyết định.

Hiện nay thửa đất số 123A, tờ bản đồ số 24 diện tích 6.350m<sup>2</sup> nói trên đã được UBND huyện Krông Pắc cấp cho ông Trần Văn T từ năm 1996 nhưng hiện nay ông Y đang sử dụng thì chính quyền địa phương cũng không biết lý do vì sao. Từ khi cấp GCNQSD đất cho ông T đến nay thì ngoài việc ông T có tranh chấp với ông Y ra thì UBND xã H không nhận được đơn tranh chấp nào khác.

Hiện nay, Ông T khởi kiện yêu cầu ông Y trả lại diện tích đất nói trên thì UBND xã H không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**\* Kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định được như sau:**

Đối với diện tích và hiện trạng thửa đất số 123A, tờ bản đồ số 24, kết quả đo đạc theo Công ty TNHH Tư vấn thiết kế đo đạc Hoàng Sơn – CN Tây Nguyên đo đạc cung cấp. Tài sản trên phần diện tích đất đang tranh chấp do Ông Y đang sử dụng gồm có:

Diện tích đang tranh chấp 6.350 m<sup>2</sup> có giá 40.000.000đồng/ m<sup>2</sup> x 6.350m<sup>2</sup> = 254.000.000 đồng.

50 cây cà phê vối trồng năm 2018, loại C (tuổi cây giai đoạn kinh doanh năm thứ nhất) có đơn giá 154.800 đồng/cây (50 cây x 154.800 đồng/cây) = 7.740.000 đồng.

01 bụi tre ngà đã già (gần chết) nên không định giá.

01 bụi chuối có đơn giá 91.000 đồng.

01 cây chanh trồng năm 2020 (chăm sóc năm thứ 2) có đơn giá 61.000 đồng.

01 chuồng heo khung gỗ lợp tôn đã cũ, diện tích 3 x 3,5m = 10,5 m<sup>2</sup> (đã hết khấu hao, không còn giá trị để định giá)

01 chuồng bò khung gỗ lợp tôn 4,6m x 3,8m = 17,48 m<sup>2</sup> (đã hết khấu hao, không còn giá trị để định giá)

01 chòi rẫy khung gỗ lợp ngói, diện tích 2,5m x 3,7 = 9,25 m<sup>2</sup> (đã hết khấu hao, không còn giá trị để định giá)

01 sên xi măng diện tích 112m<sup>2</sup> (đã hết khấu hao, không còn giá trị để định giá). Tổng cộng tài sản trên đất có giá là: 7.892.000 đồng (*bảy triệu, tám trăm chín mươi hai nghìn, tám trăm đồng*).

Tổng cộng giá trị đất và tài sản trên đất là 261.892.000 đồng (*hai trăm sáu mươi mốt triệu, tám trăm chín mươi hai nghìn đồng*).

Quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa án nhân huyện Krông Pắc đã triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn vắng mặt nên Tòa án không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được.

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

- Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184, Điều 185, Điều 277, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 155, khoản 2 Điều 165, Điều 166, Điều 174, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169 và Điều 170 Luật Đất đai và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn Ông Y.

Buộc Ông Y phải trả lại lô đất diện tích là 6.350 m<sup>2</sup> (sáu ngàn ba trăm năm mươi mét vuông) tại Buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 084244 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/06/1996 cho Ông Trần Văn T.

Buộc Ông Y có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các cây cối, chuồng trại và kiến trúc trên phần đất phải trả lại cho ông Trần Văn T.

**2.** Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Y phải chịu toàn bộ các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc thửa đất với tổng số tiền là 12.972.000 đồng (*mười hai triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng*). Phía nguyên đơn Ông Trần Văn T đã nộp xong nên bị đơn ông Y có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền là 12.972.000 đồng.

**3.** Về án phí: ông Y phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 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, Hội đồng xét xử nhận định:*

**[1] Về tố tụng:**



*Về quan hệ tranh chấp:* Căn cứ đơn khởi kiện của Ông Trần Văn T, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật: “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”. Đây là tranh chấp dân sự được quy định tại Khoản 2 Điều 26 BLTTDS. Xác định tư cách đương sự Ông Trần Văn T là nguyên đơn và Y Wun Ayũn là bị đơn theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về thẩm quyền:* Tại thời điểm Ông Trần Văn T khởi kiện bị đơn Y có địa chỉ tại Buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản (gồm quyền sử dụng đất thuộc thửa đất tại xã H, huyện Krông Pắc) nên Tòa án nơi bị đơn cư trú và nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

*Về thời hiệu khởi kiện:* Căn cứ Điều 155 Bộ luật dân sự và Điều 184, Điều 185 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã được cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án. Tại phiên tòa, bị đơn Y Wun Ayũn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, nguyên đơn Ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân huyện K ông Đặng Minh Đ, đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân xã H ông Phạm Nguyễn Anh T, ông Lê Văn C, ông Y Cĩ có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

**[2] Về nội dung:** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk giải quyết: Buộc Ông Y phải trả lại lô đất diện tích là 6.350 m<sup>2</sup> (sáu ngàn ba trăm năm mươi mét vuông) tại Buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 084244 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26 tháng 06 năm 1996 cho Ông Trần Văn T. Buộc Ông Y tháo dỡ chuồng heo, chuồng bò. Đối với cây cà phê trên đất Ông Y đã tự ý trồng trên lô đất, ông đồng ý hỗ trợ cho Ông Y 10.000.000 đồng để lấy cà phê và đồng ý hỗ trợ 10.000.000 đồng chi phí ông Y đào mương thoát nước trên đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

**[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:** Ông Trần Văn T được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 123A, tờ bản đồ số 24, diện tích 6.350 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 084244 ngày 26/06/1996).

Nguồn gốc đất của Ông Trần Văn T là do nhận chuyển nhượng của ông Y Ju (tên thường gọi Ma P) từ năm 1994, sau đó phía Ông Trần Văn T đã đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Hiện nay thửa đất số 123A, tờ bản đồ số 24 diện tích 6.350m<sup>2</sup> nói trên đã được UBND huyện Krông Pắc cấp cho Ông Trần Văn T từ năm 1996.

**[2.2]** Theo Biên bản xác minh tại UBND xã H ngày 27/3/2021 cũng như căn cứ vào lời trình bày của đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân huyện K ông Đặng Minh Đ, đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân xã H ông Phạm Nguyễn Anh T thì có căn cứ để xác định được các nội dung sau:

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 123A, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại Buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho nguyên đơn Ông Trần Văn T là đúng quy định của pháp luật.

Thửa đất số 123A, tờ bản đồ số 24 được cập nhật biến động thường xuyên đến thời điểm xảy ra tranh chấp 2020 và thời điểm đo đạc thực tế có kiểm tra đối chiếu, rà soát ngoài thực địa về hình thể, ranh giới diện tích có thay đổi so với bản đồ địa chính và diện tích thửa đất có tăng thêm là do số liệu đo đạc theo bản đồ địa chính cũ có sự sai số.

Kết quả đo đạc theo chỉ dẫn của đương sự thể hiện phần diện tích đất tranh chấp 6.350 m<sup>2</sup> theo bản vẽ có vị trí nằm trên thửa đất 123A, tờ bản đồ số 24 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Như vậy, Ông Y đã sử dụng, chiếm hữu và xây dựng tài sản (gồm nền, chuồng trại) là không có căn cứ pháp luật trên phần diện tích đất mà ông Trần Văn T đã được cấp GCNQSD đất.

**[2.3]** Qua xác minh và tài liệu, chứng cứ thể hiện, đối với diện tích đất đo đạc theo thực tế 6.350 m<sup>2</sup> có tứ cận giáp ranh đều được chủ sử dụng đất liền kề sử dụng ổn định từ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có hiện trạng không thay đổi và không lấn chiếm, tranh chấp với ai, quá trình đo đạc chỉnh lý theo bản đồ địa chính hàng năm thì các chủ sử dụng đất giáp ranh đều thừa nhận và đồng ý hiện trạng. Đối với việc diện tích đất tăng thêm không có xảy ra tranh chấp, không có ảnh hưởng gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo kết quả đo đạc thực tế là phù hợp với hiện trạng sử dụng và đúng quy định của pháp luật.

**[2.4]** Về giá trị tài sản: Theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 16/6/2022 thì giá trị tài sản tranh chấp gồm có Quyền sử dụng đất tranh chấp trị giá 254.000.000 đồng, tài sản (gồm cây cối, hoa màu, vật kiến trúc) trên đất trị giá 7.892.000 đồng; Tổng cộng giá trị đất và tài sản trên đất là 261.892.000 đồng (*hai trăm sáu mươi một triệu, tám trăm chín mươi hai nghìn đồng*).

**[3]** Do bị đơn Ông Y quản lý sử dụng, chiếm hữu tài sản là quyền sử dụng đất tranh chấp trong vụ án không có căn cứ pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 165 Bộ luật dân sự năm 2015 nên nguyên đơn Ông Trần Văn T khởi kiện là phù hợp với quy định của pháp luật.

Qua cơ sở, tài liệu, chứng cứ do Ông Trần Văn T cung cấp là hợp pháp và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được nên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, buộc Ông Y phải cùng có nghĩa vụ tháo dỡ căn nhà, di dời các cây trồng và các vật dụng khác trong phần diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho Ông Trần Văn T để trả lại phần đất nằm trong quyền sử dụng đất số: H 084244 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/06/1996 cho Ông Trần Văn T.

(Hiện trạng tài sản được mô tả theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2021 của Tòa án và Biên bản định giá tài sản ngày 16/6/2022 của Hội đồng định giá). Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện cũng như quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn Ông Trần Văn T đồng ý hỗ trợ chi phí di dời căn nhà, cây trồng và các vật dụng khác cho Ông Y với số tiền hỗ trợ là 10.000.000 đồng và hỗ trợ chi phí Ông Y đào mương thoát nước trên đất là 10.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử cần công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của Ông Trần Văn T về việc hỗ trợ chi phí di dời căn nhà, cây trồng và các vật dụng khác cho Ông Y và hỗ trợ chi phí ông Y đào mương thoát nước trên đất.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tháo dỡ các tài sản trên diện tích đất đã lấn chiếm của nguyên đơn ông Trần Văn T là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc (10.622.000 đồng), xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (2.350.000 đồng), tổng cộng là 12.972.000 đồng (*mười hai triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng*).

Căn cứ Điều 156, Điều 165 Bộ luật tố tụng sự năm 2015, Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T được chấp nhận nên bị đơn ông Y phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc là 12.972.000 đồng (*mười hai triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng*). Phía nguyên đơn đã nộp xong nên bị đơn ông Y có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền là 12.972.000 đồng.

[5] Về án phí: Bị đơn ông Y phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về kiện đòi tài sản.

[6] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, 144, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 184, Điều 185, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 235, Điều 238 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 155, khoản 2 Điều 165, Điều 166, Điều 174, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169 và Điều 170 Luật Đất đai;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Văn T về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn Ông Y.

Buộc Ông Y phải trả lại lô đất diện tích là 6.350 m<sup>2</sup> (sáu ngàn ba trăm năm mươi mét vuông) tại Buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 084244 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/06/1996 cho ông Trần Văn T.

Buộc Ông Y có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các cây cối, chuồng trại và kiến trúc trên phần đất phải trả lại cho Ông Trần Văn T. *(Hiện trạng tài sản được mô tả theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2021 của Tòa án và Biên bản định giá tài sản ngày 16/6/2022 của Hội đồng định giá).*

Công nhận sự tự nguyện thoả thuận của ông Trần Văn T về việc hỗ trợ chi phí di dời căn nhà, cây trồng và các vật dụng khác cho Ông Y với số tiền là 10.000.000 đồng và hỗ trợ chi phí Ông Y đào mương thoát nước trên đất với số tiền là 10.000.000 đồng.

**2. Về chi phí tố tụng:** Bị đơn ông Y phải chịu toàn bộ các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc thửa đất với tổng số tiền là 12.972.000 đồng *(mười hai triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng)*. Nguyên đơn Ông Trần Văn T đã nộp xong nên bị đơn Ông Y có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền là 12.972.000 đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

**3. Về án phí:** Bị đơn ông Y phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

**4. Về quyền kháng cáo:** Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*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, 7a 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, V.P.

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

(ĐÃ KÝ)

**Nguyễn Thành Tâm**