

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 06/2021/DS-PT

Ngày: 08-01-2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;  
đòi đất cho mượn

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA 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 Hằng

*Các Thẩm phán:*

Bà Lưu Thị Thu Hương

Ông Nguyễn Duy Thuận

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Nam - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc:** Bà Trần Thị Xuân Linh  
Byã - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 259/2020/TLPT-DS ngày 04/11/2020, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; đòi đất cho mượn*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 24/9/2020, của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 204/2020/QĐ-PT ngày 26/11/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 241/2020/QĐ-PT ngày 23/12/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông A Niê (Tên thường gọi: A1) và bà B Êban (Tên thường gọi: B1); trú tại: Buôn B2, xã B3, huyện K, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Trường G; trú tại: Phường T, thành phố C, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 23/12/2019).

2. *Bị đơn:* Ông D Kriêng (Tên thường gọi: D1) và bà D2 Êban (Tên thường gọi: D3); trú tại: Buôn B2, xã B3, huyện K, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà D4 Êban; trú tại: Buôn B2, xã B3, huyện K, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

- 3.2. Ông D5 Êban; trú tại: Buôn C1, xã C2, huyện C3, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
- 3.3. Ông D6 Êban; trú tại: Buôn B2, xã B3, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
- 3.4. Bà D7 Êban; trú tại: Buôn B2, xã B3, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).
- 3.5. Ông D8 Êban; trú tại: Buôn B2, xã B3, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
- 3.6. Bà D9 Êban; trú tại: Buôn C4, xã C2, huyện C3, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
- 3.7. Bà D10 Êban; trú tại: Buôn B2, xã B3, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
- 3.8. Bà D11 Êban; trú tại: Buôn B2, xã B3, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).
- 3.9. Bà D12 Êban; trú tại: Buôn B2, xã B3, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).
- 3.10. Ông D13 Êban; trú tại: Buôn B2, xã B3, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
- 3.11. Ông D14 Êban; trú tại: Buôn B2, xã B3, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông D Kriêng.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông A Niê, bà B Êban và người đại diện theo uỷ quyền: ông Võ Trường G cùng trình bày:**

Vào năm 1994, dưới sự chứng kiến của già làng và những người có uy tín trong Buôn B2, gia đình ông D Kriêng đã tuyên bố cho ông A Niê, bà B Êban một phần diện tích đất vĩnh viễn là 200 m<sup>2</sup> đất tại xã B3, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Mặc dù ông D Kriêng nói rằng cho đất nhưng thực tế là ông A Niê, bà B Êban nhận chuyển nhượng phần đất này với số tiền là 03 chỉ vàng, khi đó đất chưa có sổ đỏ. Hai bên có lập giấy viết tay là biên bản giải quyết đất làm nhà ở ngày 19/03/1994. Cũng trong năm 1994 ông A Niê, bà B Êban đã xây nhà kiên cố và sân diện tích 179.6 m<sup>2</sup> và sinh sống ổn định trên đất kể từ đó đến nay, phần diện tích đất còn lại là đất trồng cây cà phê và một số cây trồng khác nối liền với đất

của ông D Kriêng. Ngoài ra, ông D Kriêng còn nói miệng là cho ông A Niê, bà B Êban khoảng 50 m<sup>2</sup> đất nữa.

Do vậy, đến năm 2018, ông A Niê, bà B Êban thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/06/2018, UBND huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 348688 cho Hộ ông A Niê và bà B Êban, thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 7, diện tích: 237 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: xã B3, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tuy nhiên, thực tế gia đình ông A Niê và bà B Êban chỉ sử dụng phần diện tích nhà và khuôn viên nhà là 179.6 m<sup>2</sup>, còn lại 57.4 m<sup>2</sup> đất trồng cây cà phê thì bị gia đình ông D Kriêng chiếm giữ và canh tác. Ông A Niê, bà B Êban đã nhiều lần nói chuyện và yêu cầu gia đình ông D Kriêng trả đất, nhưng ông D Kriêng vẫn không chịu. Điều này đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông A Niê và bà B Êban. Các bên đã nhiều lần hòa giải tại Buôn B2 và cả UBND xã B3 nhưng kết quả là hòa giải không thành, ngược lại gia đình ông D Kriêng còn yêu cầu ông A Niê và bà B Êban trả lại toàn bộ diện tích đất đã làm nhà và khuôn viên nhà là không có căn cứ.

Vì vậy, ông A Niê và bà B Êban khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D Kriêng, bà D2 Êban (tức gia đình ông Ama Hleo) phải trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả trích đo địa chính thửa đất ngày 29/6/2020 của Công ty TNHH đo đạc- Tư vấn N là 57.4 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: xã B3, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất gia đình ông D Kriêng, bà D2 Êban cạnh dài 19.29 m; Phía Tây giáp đất gia đình ông A Niê, bà B Êban cạnh dài: 18.40m; Phía Nam giáp đường liên thôn cạnh dài: 3.16 m; Phía Bắc giáp đất gia đình ông D Kriêng, bà D2 Êban cạnh dài: 3.04m;

Trên diện tích đất 57.4 m<sup>2</sup> ông D Kriêng, bà D2 Êban đã trồng : 5 cây cà phê năm 1987; 01 cây ổi trồng năm 1990; 23 cây chuối; 01 m<sup>2</sup> nghệ, các tài sản này không di dời được, đề nghị Tòa án giao cho ông A Niê, bà B Êban chăm sóc và thu hoạch, ông A Niê, bà B Êban đồng ý trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông D Kriêng, bà D2 Êban.

Còn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông D Kriêng, bà D2 Êban yêu cầu nguyên đơn ông A Niê, bà B Êban phải tháo dỡ ngôi nhà, Công trình xây dựng để trả lại diện tích đất 179.6 m<sup>2</sup> (bao gồm nhà và khuôn viên nhà) mà bị đơn ông D Kriêng, bà D2 Êban cho rằng nguyên đơn ông A Niê, bà B Êban mượn để ở nhờ, đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn phản tố của bị đơn.

**Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông D Kriêng, bà D2 Êban trình bày:**

Vào năm 1988, bà B Êban có qua nhà tôi xin cho gia đình bà B Êban ở tạm miếng đất để buôn bán một thời gian. Vợ chồng tôi không đồng ý và có nói với bà B Êban là nếu buôn bán thì chỉ buôn bán thôi chứ không được dựng nhà vì con chúng tôi đông, gia đình tôi khó khăn, thì bà B Êban đã đồng ý. Khi buôn bán họ bắt đầu khá giả lên và vợ chồng tôi không nhận được bất cứ thứ gì từ họ, sau nhiều năm thấy gia đình tôi xây nhà thì họ lại qua xin tiếp cho họ dựng nhà trên đất mượn để ở. Vợ chồng tôi không đồng ý và từ chối nhiều lần họ cứ qua xin liên tục, bà B Êban và ông A Niê nói nếu gia đình tôi không cho thì sẽ không có họ hàng và người thân khi vợ chồng tôi về già và bệnh tật. Thế là vợ chồng tôi nghĩ tới tình anh em nên đã nhẹ dạ đồng ý cho gia đình bà B Êban dựng nhà trên đất cho mượn vào năm 1994. Hai vợ chồng bà B Êban và ông A Niê có hứa là khi nào con cái chúng tôi lớn lên sẽ trả đất cho gia đình và bà B Êban và ông A Niê có trả thù lao cho vợ chồng tôi 3 chỉ vàng 99 về việc cho mượn đất bán quán, chứ không phải vợ chồng tôi chuyển nhượng đất.

Đến khi lập biên bản vào ngày 19/3/1994 thì ông D Kriêng tin tưởng ký vào biên bản mà không đọc, không biết trong biên bản viết là Ama Hleo cho A1 đất làm nhà ở 200 m<sup>2</sup> vĩnh viễn. Biên bản ngày 19/3/1994 chỉ có ông D Kriêng ký, bà D2 Êban không hề ký và không biết sự việc. Sau này gia đình bà B Êban và ông A Niê đã đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại kê khai lên 237 m<sup>2</sup>, trong khi họ không hề thông báo cho gia đình tôi biết gì. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B Êban và ông A Niê lại qua dành đất nhà tôi, cho rằng gia đình nhà tôi lấn đất nhà họ là không có căn cứ, vợ chồng chúng tôi chỉ cho mượn đất để bán quán, chứ không phải chuyển nhượng đất và cũng không nói miệng cho thêm khoảng 50 m<sup>2</sup> đất.

Nay ông A Niê và bà B Êban khởi kiện cho rằng vợ chồng tôi lấn chiếm 57,4m<sup>2</sup> là không đúng, đề nghị Tòa án xem xét.

Vợ chồng tôi có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Toà án giải quyết: Buộc ông A Niê, bà B Êban phải tháo dỡ ngôi nhà, công trình xây dựng để trả lại diện tích đất 179.6 m<sup>2</sup> mà vợ chồng tôi cho bà B Êban và ông A Niê mượn để làm quán buôn bán có tứ cận như sau: Phía Đông giáp phần đất tranh chấp giữa gia đình ông D Kriêng, bà D2 Êban và ông A Niê, bà B Êban cạnh dài 18.40m; Phía Tây giáp đường liên thôn cạnh dài: 15.27 m; Phía Nam giáp đường liên thôn cạnh dài: 11.09 m; Phía Bắc giáp đất gia đình ông D Kriêng, bà D2 Êban cạnh dài: 10.62m;

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà D4 Êban, ông D6 Êban cùng trình bày:**

Chúng tôi là con ông D Kriêng và bà D2 Êban, vào năm 1987 là năm nông trường T1 đắp hồ E cũng là năm định cư, định canh và là năm nhà nước cấp đất định cư cho buôn B2, xã B3, huyện K mỗi hộ dân với diện tích là 2.500 m<sup>2</sup>. Bố mẹ tôi đã nhận và khai hoang đất, năm 1988 ông A Niê, bà B Êban xin bố mẹ tôi cho mượn một phần đất dựng nhà tạm bợ, bằng gỗ, ván với diện tích 20 m<sup>2</sup> buôn bán tạp hóa. Trong quá trình buôn bán kinh tế gia đình ông A Niê, bà B Êban khá giả lên, ông bà mua thêm máy xát lúa, nên coi nói thêm nhà ở. Đến năm 1994 thì gia đình chúng tôi không cho nhà ông A Niê, bà B Êban mượn đất ở nữa vì chúng tôi không được hưởng lợi gì từ việc cho ông bà mượn đất dựng nhà. Nên ông A Niê, bà B Êban cho gia đình tôi 3 chỉ vàng, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông A Niê, bà B Êban nói 3 chỉ vàng đó là món quà ông bà đã ở trên đất trước đây để dành cho gia đình bố mẹ tôi, rồi sau này chị em chúng tôi lớn lên thì sẽ trả lại đất đã mượn, còn vàng thì không lấy lại.

Từ năm 1988 đến nay bố mẹ tôi vẫn sử dụng diện tích đất 57,4 m<sup>2</sup> và trồng cà phê, cùng một số cây trồng khác trên đất bình thường. Đến năm 2019 thì hai gia đình xô xát và ông A Niê, bà B Êban nói ông bà đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì gia đình tôi mới biết sự việc và không chấp nhận việc ông bà làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đất gia đình chúng tôi cho mượn. Năm 1996, ông A Niê thừa nhận tại Hội trường Ủy ban nhân dân xã B3, lúc bố mẹ tôi đi vắng thì gia đình ông đã tự ý kê khai đất là của ông A Niê, bà B Êban để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông D5 Êban, ông D8 Êban, bà D7 Êban, bà D10 Êban, bà D9 Êban cùng trình bày:**

Từ lúc chúng tôi còn nhỏ thì đã thấy gia đình bà B Êban dựng nhà ở đó, chúng tôi được nghe kể là đất đó của ông bà ngoại để lại cho mẹ tôi, nhà ông A Niê, bà B Êban mượn để buôn bán còn sự việc cụ thể như thế nào chúng tôi không biết, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà D12 Êban; ông D14 Êban, ông D13 Êban trình bày:**

Chúng tôi là con ông A Niê, bà B Êban, nay bố mẹ tôi đang khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông D Kriêng, bà D2 Êban trả lại diện tích đất lấn chiếm 57,4 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: xã B3, thì chúng tôi có cùng quan điểm như bố mẹ tôi, ngoài ra chúng tôi không có ý kiến gì bổ sung.

Còn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông D Kriêng, bà D2 Êban yêu cầu bố mẹ tôi phải tháo dỡ ngôi nhà, công trình xây dựng để trả lại diện tích đất

179.6 m<sup>2</sup> thì đề nghị Tòa án không chấp nhận, vì diện tích đất này bố mẹ tôi nhận chuyển nhượng từ ông D Kriêng, bà D2 Êban.

**Những người làm chứng: Ông D15 Buôn Yă, ông D16 Niê, ông D17 Êban, ông D18 Êban trình bày:**

Chúng tôi được biết trước đây vào thời gian sau giải phóng (không nhớ năm) thì ông D Kriêng làm con nuôi của bố ông A Niê cho nên ông D Kriêng và ông A Niê thân thiết với nhau như hai anh em ruột. Vì vậy, ông A Niê mới mượn đất gia đình ông D Kriêng để mở quán buôn bán nhỏ, làm nhà tranh vách nứa ở tạm diện tích khoảng 15 m<sup>2</sup> (3x5). Đến năm 1994, thì ông D Kriêng đã chuyển nhượng diện tích đất 200 m<sup>2</sup> cho ông A Niê với giá 3 chỉ vàng 9999 và nói miệng cho thêm khoảng 50 m<sup>2</sup> đất nữa. Sau khi nhận chuyển nhượng, thì năm 1994 gia đình ông A Niê cũng phá nhà tạm bợ xây nhà mới và các bên cam kết, nếu lấy lại đất trong năm 1994 thì gia đình ông D Kriêng phải trả lại 6 chỉ vàng 9999 và làm lại nhà cho ông A Niê như nhà ông A Niê mới xây. Sau này nhà nước xuống đo đất thực địa toàn Buôn và đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ ông A Niê với diện tích 237 m<sup>2</sup>.

Nay hai gia đình xảy ra mâu thuẫn dẫn tới tranh chấp, gia đình ông D Kriêng đòi lại đất và đuổi gia đình ông A Niê đi khỏi nơi đang ở là không đúng. Vì diện tích đất trên đã được ông A Niê nhận chuyển nhượng và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2020/DS-ST ngày 24/9/2020, của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 166, khoản 1 Điều 175, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1, khoản 10 Điều 12, Điều 100, Điều 166, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2, khoản 5 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 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:***

#### **1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A Niê, bà B Êban.**

Buộc ông D Kriêng, bà D2 Êban phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 57.4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: xã B3, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông A Niê, bà B Êban có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất gia đình ông D Kriêng, bà D2 Êban cạnh dài 19.29m; Phía Tây giáp đất gia đình ông A Niê, bà B Êban cạnh dài: 18.40m; Phía Nam giáp đường liên thôn cạnh dài: 3.16 m; Phía Bắc giáp đất gia đình ông D Kriêng, bà D2 Êban cạnh dài: 3.04m;

Giao các tài sản trên diện tích đất 57.4 m<sup>2</sup> gồm: 05 cây cà phê năm 1987; 01 cây ổi trồng năm 1990; 23 cây chuối; 01 m<sup>2</sup> nghệ cho ông A Niê, bà B Êban chăm sóc, thu hoạch.

Ông A Niê, bà B Êban phải trả lại giá trị tài sản trên diện tích đất 57,4 m<sup>2</sup> cho ông D Kriêng, bà D2 Êban với số tiền 1.169.656 đồng (*một triệu, một trăm sáu mươi chín nghìn, sáu trăm năm mươi sáu đồng*).

**2. Không chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông D Kriêng, bà D2 Êban về việc buộc ông A Niê, bà B Êban phải tháo dỡ ngôi nhà, công trình xây dựng để trả lại diện tích đất 179.6 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:** Phía Đông giáp phần đất tranh chấp giữa ông A Niê, bà B Êban với ông D Kriêng, bà D2 Êban cạnh dài 18.40m; Phía Tây giáp đường liên thôn cạnh dài: 15.27 m; Phía Nam giáp đường liên thôn cạnh dài: 11.09 m; Phía Bắc giáp đất gia đình ông D Kriêng, bà D2 Êban cạnh dài: 10.62m;

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2020, bị đơn ông D Kriêng kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm (với các nội dung: trong biên bản ký ngày 19/3/1994 chỉ là biên bản giải quyết nhà ở chứ không phải biên bản mua bán đất; số vàng 03 chỉ là tiền thù lao chứ không phải tiền mua đất; trong biên bản chỉ ghi cho 200m<sup>2</sup> nhưng trong GCNQSDĐ lại ghi 237m<sup>2</sup>; ông không ký xác nhận trong biên bản không tranh chấp ranh giới của chủ sử dụng đất liền kề).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của ông D Kriêng là không có căn cứ nên đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 của bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông D Kriêng – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 24/9/2020, của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông D Kriêng nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị bị đơn trả 57,4m<sup>2</sup> diện tích đất lấn chiếm:

Về nguồn gốc đất: Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất số 10, tờ bản đồ số 7, diện tích 2241 m<sup>2</sup> tại xã B3, huyện K, được UBND huyện K, cấp ngày 18/6/1998 cho Hộ D Kriêng và thửa đất số 303 (17a cũ), tờ bản đồ số 7, diện tích 237 m<sup>2</sup> tại xã B3, huyện K được UBND huyện K, cấp ngày 07/6/2018 cho Hộ ông A Niê và bà B Êban có nguồn gốc do ông D Kriêng, bà D2 Êban khai hoang vào năm 1987. Năm 1988, ông A Niê, bà B Êban mượn một phần đất của ông D Kriêng, bà D2 Êban khai hoang để làm nhà tạm buôn bán, tại thời điểm mượn đất năm 1988 thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1994, thì ông D Kriêng (Tức D1) cho A Niê (Tức A1) đất làm nhà ở 200 m<sup>2</sup> là vĩnh viễn, A1 trả thù lao cho D1 là 03 chỉ vàng 99 (Thể hiện trong biên bản giải quyết đất làm nhà ở ngày 19/3/1994, bút lục 12) nhưng phía nguyên đơn trình bày thực chất đây là số vàng chuyển nhượng đất. Bà D2 Êban cho rằng bà không ký vào biên bản ngày 19/3/1994 và không biết việc bán đất nêu trên nhưng bà D2 Êban vẫn biết việc ông D Kriêng nhận số vàng trên và sử dụng chung cho sinh hoạt gia đình. Ông A Niê xây nhà kiên cố ở ổn định từ năm 1994 đến nay nhưng bà không có ý kiến phản đối nên lời trình bày của bà D2 Êban là không có căn cứ. Như vậy, có đủ căn cứ xác định ông D Kriêng (tức D1) chuyển nhượng cho ông A Niê diện tích đất 200 m<sup>2</sup> là có thật.

Ngoài ra, ông A Niê cho rằng, ông D Kriêng còn nói miệng cho ông A Niê khoảng 50 m<sup>2</sup> đất, quá trình đối chất ông D Kriêng không thừa nhận việc ông D Kriêng chuyển nhượng đất và cho ông A Niê đất. Tuy nhiên, qua tài liệu, chứng cứ thu thập được thì tại đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/6/1997 (BL81) ông D Kriêng kê khai và đề nghị Ủy ban nhân dân

huyện K, cấp cho Hộ D Kriêng diện tích đất 2241 m<sup>2</sup>, trong đó có 400 m<sup>2</sup> đất thổ cư và 1841m<sup>2</sup> đất trồng cà phê. Đến ngày 18/6/1998, thì UBND huyện K đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ D Kriêng với diện tích 2241 m<sup>2</sup>, tại thửa đất 10, tờ bản đồ số 7 đúng với diện tích đất ông D Kriêng kê khai. Tại sổ mục kê vào sổ đất đai lưu tại UBND xã B3, vào sổ năm 1997 (BL 70) cũng xác định diện tích đất của Hộ D Kriêng tại thửa đất 10, tờ bản đồ số 7 là 2241 m<sup>2</sup> và thửa đất của ông A Niê thửa đất số 17a (nay thửa 303) diện tích 237m<sup>2</sup> (Bl 68). Mặt khác, ông D Kriêng và bà D2 Êban xác nhận năm 1998 thì ông bà được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O320896, tại thửa đất 10, tờ bản đồ số 7, diện tích 2241 m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho Hộ D Kriêng vào ngày 18/6/1998, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện đất nhà ông bà có một góc hướng Tây và hướng Nam giáp thửa đất số 17a (Nay là thửa đất 303) thì ông bà không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện K, ông D Kriêng và bà D2 Êban cũng xác nhận năm 1994, gia đình ông A Niê đã xây nhà kiên cố trên đất nhưng phía ông, bà cũng không có ý kiến gì phản đối.

Ngoài ra, theo kết quả trích đo địa chính thửa đất ngày 29/6/2020, của Công ty TNHH đo đạc - Tư vấn N, thì diện tích đất Hộ D Kriêng đang sử dụng thực tế 2411.9 m<sup>2</sup> lớn hơn diện tích được Ủy ban nhân dân huyện K cấp là 170,9 m<sup>2</sup>, còn diện tích đất hộ ông A Niê đang sử dụng thực tế 179.6 m<sup>2</sup> (bao gồm diện tích đất làm nhà và khuôn viên nhà) nhỏ hơn diện tích được Ủy ban nhân dân huyện K cấp 57.4 m<sup>2</sup>. Như vậy, có căn cứ xác định ông D Kriêng đã lấn chiếm diện tích đất 57.4m<sup>2</sup> của ông A Niê nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A Niê buộc ông D Kriêng, bà D2 Êban trả lại diện tích đất lấn chiếm 57.4 m<sup>2</sup> là có căn cứ.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2020 thì trên diện tích đất 57.4 m<sup>2</sup> có 5 cây cà phê năm 1987; 01 cây ổi trồng năm 1990; 23 cây chuối; 01 m<sup>2</sup> nghệ, có giá trị là 1.169.656 đồng. Các đương sự đều xác định tài sản trên diện tích đất 57.4 m<sup>2</sup> là do bị đơn ông D Kriêng, bà D2 Êban trồng và chăm sóc từ năm 1987, các tài sản trên không thể di dời được, ông A Niê, bà B Êban đồng ý nhận tài sản trên đất và trả lại giá trị bằng tiền cho bị đơn D Kriêng, bà D2 Êban nên cấp sơ thẩm giao toàn bộ tài sản trên diện tích 57.4 m<sup>2</sup> đất cho ông A Niê, bà B Êban quản lý, sử dụng. Ông A Niê, bà B Êban phải trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông D Kriêng, bà D2 Êban với số tiền 1.169.656 đồng là phù hợp.

[3] Xét phản tố của bị đơn ông D Kriêng, bà D2 Êban đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn ông A Niê, bà B Êban phải tháo dỡ ngôi nhà, công trình xây dựng để trả lại diện tích đất 179.6 m<sup>2</sup> mà bị đơn cho nguyên đơn mượn.

Như đã phân tích tại mục [2] diện tích đất 179.6 m<sup>2</sup> ông D Kriêng, bà D2 Êban cho rằng ông A Niê, bà B Êban mượn làm quán buôn bán tạm nên yêu cầu trả lại, bao gồm phần diện tích đất làm nhà 96.9 m<sup>2</sup> và phần khuôn viên nhà 82.7 m<sup>2</sup>. Đây là diện tích đất nằm trong tổng diện tích đất 237 m<sup>2</sup> mà ông A Niê, bà B Êban đã nhận chuyển nhượng và được ông D Kriêng cho và đã được UBND huyện K cấp quyền sử dụng đất ngày 07/6/2018 cho Hộ ông A Niê và bà B Êban . Năm 1994, thì ông A Niê và bà B Êban xây nhà kiên cố và sử dụng ổn định đến nay. Ông D Kriêng, bà D2 Êban cho rằng diện tích đất 179.6 m<sup>2</sup> là ông A Niê, bà B Êban mượn để ở tạm, nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Mặt khác, ông D Kriêng, bà D2 Êban cho rằng chỉ cho ông A Niê, bà B Êban mượn đất để dựng nhà tạm buôn bán nhỏ. Tuy nhiên, ông A Niê, bà B Êban đã xây nhà kiên cố từ năm 1994 và ở ổn định đến nay, nhưng ông D Kriêng, bà D2 Êban không có ý kiến gì. Lời trình bày của ông bà là không có căn cứ nên cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông D Kriêng, bà D2 Êban về việc buộc ông A Niê, bà B Êban phải tháo dỡ ngôi nhà, công trình xây dựng để trả lại diện tích đất 179.6 m<sup>2</sup> là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Tại cấp phúc thẩm bị đơn ông D Kriêng cho rằng: Chữ ký trong biên bản xác định ranh giới sử dụng đất ngày 14/5/2018, không phải do ông ký và có đơn yêu cầu Tòa án trung cầu giám định. Tại Kết luận giám định số 01/KLGĐ-PC09 ngày 22/12/2020, của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận có nội dung: Chữ ký tại mục “chữ ký xác nhận” trong biên bản xác định ranh giới sử dụng đất ngày 14/5/2018, không phải là chữ ký của ông D Kriêng. Tuy nhiên, đối với vụ án này chỉ xác định đất là của ai không xem xét đến trình tự thủ tục cấp đất nên kết luận giám định không phải là chứng cứ làm cơ sở để được xem xét giải quyết trong vụ án này.

Về chi phí giám định: Ông A Niê, bà B Êban tự nguyện chịu 3.880.000 đồng tiền chi phí giám định. Ông D Kriêng được nhận lại 3.880.000 đồng tiền tạm ứng chi phí giám định sau khi thu được của ông A Niê, bà B Êban.

Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy kháng cáo của ông D Kriêng là không có căn cứ, Hội đồng xét xử cần áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông D Kriêng – Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông D Kriêng là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông D Kriêng – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ

thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 24/9/2020, của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 166, khoản 1 Điều 175, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1, khoản 10 Điều 12, Điều 100, Điều 166, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2, khoản 5 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 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 toà án.

### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A Niê, bà B Êban.

Buộc ông D Kriêng, bà D2 Êban phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 57.4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: xã B3, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông A Niê, bà B Êban, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất gia đình ông D Kriêng, bà D2 Êban cạnh dài 19.29m;

Phía Tây giáp đất gia đình ông A Niê, bà B Êban cạnh dài: 18.40m;

Phía Nam giáp đường liên thôn cạnh dài: 3.16 m;

Phía Bắc giáp đất gia đình ông D Kriêng, bà D2 Êban cạnh dài: 3.04m;

Giao các tài sản trên diện tích đất 57.4 m<sup>2</sup> gồm: 05 cây cà phê năm 1987; 01 cây ổi trồng năm 1990; 23 cây chuối; 01 m<sup>2</sup> nghệ cho ông A Niê, bà B Êban quản lý, sử dụng.

Ông A Niê, bà B Êban phải trả lại giá trị tài sản trên diện tích đất 57.4 m<sup>2</sup> cho ông D Kriêng, bà D2 Êban với số tiền 1.169.656 đồng (*Một triệu, một trăm sáu mươi chín nghìn, sáu trăm năm mươi sáu đồng*).

2. Không chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông D Kriêng, bà D2 Êban về việc buộc ông A Niê, bà B Êban phải tháo dỡ ngôi nhà, công trình xây dựng để trả lại diện tích đất 179.6 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp phần đất tranh chấp giữa ông A Niê, bà B Êban với ông D Kriêng, bà D2 Êban cạnh dài 18.40 m.

Phía Tây giáp đường liên thôn cạnh dài: 15.27 m;

Phía Nam giáp đường liên thôn cạnh dài: 11.09 m;

Phía Bắc giáp đất gia đình ông D Kriêng, bà D2 Êban cạnh dài: 10.62m;

3. Về chi phí trích đo địa chính thửa đất, thẩm định, định giá tài sản.

Buộc ông D Kriêng, bà D2 Êban phải hoàn trả cho ông A Niê, bà B Êban số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.565.000 đồng (*bảy triệu, năm trăm sáu mươi lăm nghìn đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông D Kriêng, bà D2 Êban.

Hoàn trả cho ông A Niê, bà B Êban số tiền 750.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí mà ông Võ Trường G nộp thay theo biên lai số AA/2019/0003972, ngày 11/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

[3] Về chi phí giám định (Tại cấp phúc thẩm): Ông A Niê, bà B Êban tự nguyện chịu 3.880.000 đồng tiền chi phí giám định. Ông D Kriêng được nhận lại 3.880.000 đồng tiền tạm ứng chi phí giám định sau khi thu được của ông A Niê, bà B Êban.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông D Kriêng là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- CCTHADS huyện K;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

*Đã ký*

**Nguyễn Thị Hằng**