

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC A – GIA LAI**

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

Bản án số 24/2025/DS-ST

Ngày 10 - 10 - 2025

“v/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC A – GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Khắc Toàn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Nhung và bà Võ Thị Phương Linh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Hải Biển – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Khu vực A, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Khu vực A, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: ông Nay San – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 10 tháng 10 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực A (Cơ sở 2), tỉnh Gia Lai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2023/TLST-DS, ngày 08 tháng 3 năm 2023 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ksor H, sinh năm 1925 (đã chết).

Nơi cư trú: Thôn T + 5, xã I, tỉnh Gia Lai.

- Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Ksor H:

+ Ông Ksor H1, sinh năm 1954. Có mặt.

Nơi cư trú: Buôn T, xã I, tỉnh Gia Lai

+ Bà Ksor H2' Chriam, sinh năm 1960. Có mặt.

Nơi cư trú: Thôn T+5, xã I, tỉnh Gia Lai.

+ Ông Ksor M, sinh năm 1966. Có mặt.

Nơi cư trú: Buôn C, xã I, tỉnh Gia Lai

- *Bị đơn:* Bà Ksor H3, sinh năm 1960. Có mặt.

Nơi cư trú: Buôn C, xã I, tỉnh Gia Lai

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

+ Chị Ksor H4, sinh năm 1996. Có mặt.

Nơi cư trú: Buôn C, xã I, tỉnh Gia Lai

+ Chị Ksor H5, sinh năm 1999. Có mặt.

Nơi cư trú: Buôn C, xã I, tỉnh Gia Lai.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Nay C, sinh năm 1961. Có mặt.

Nơi cư trú: Buôn C, xã I, tỉnh Gia Lai.

+ Ông Ksor J, sinh năm 1957. Có mặt.

Nơi cư trú: Buôn C, xã I, tỉnh Gia Lai.

+ Ông Ksor B, sinh năm 1932. Có mặt.

Nơi cư trú: Buôn T, xã I, tỉnh Gia Lai.

+ Ông Rah Lan P, sinh năm 1950. Có mặt.

Nơi cư trú: Buôn C, xã I, tỉnh Gia Lai.

+ Bà Ksor H6, sinh năm 1962. Có mặt.

Nơi cư trú: Buôn T, xã I, tỉnh Gia Lai.

+ Ông Nay V, sinh năm 1948. Có mặt.

Nơi cư trú: Buôn T, xã I, tỉnh Gia Lai.

+ Ông Siu R, sinh năm 1962. Có mặt.

Nơi cư trú: Buôn T, xã I, tỉnh Gia Lai.

- *Người phiên dịch tiếng Jrai:* Ông Nay Dăm T, sinh năm 1986. Có mặt.

Nơi cư trú: Tổ dân phố G, xã P, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên bà Ksor H và tại phiên tòa, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Ksor H là ông Ksor H1, bà Ksor H7 và ông Ksor M trình bày:

Vào ngày 11/09/1969 gia đình chúng tôi mua lô đất của gia đình ông Nay O (A) với số tiền 02 con bò và 20.000đ. Gia đình tôi canh tác từ năm 1969 cho đến năm 1983 do gia đình chúng tôi không có người làm nên để không. Diện tích đất này

vị trí tại buôn C, xã C, huyện K có diện tích khoảng 1.600m², chưa được cấp sổ đỏ cho tôi, có tứ cận: Phía Bắc giáp bà Nay H8, phía Nam giáp K, phía Tây giáp Amí H'An, phía Đông giáp Ama H.

Đến năm 1986 vợ chồng bà Ksor H3 và ông Nay S (là chồng bà H3) đã đến canh tác trên đất này của gia đình tôi nên chúng tôi đã báo thôn trưởng ông Ksor G thì ông Nay S bỏ.

Đến năm 2017 gia đình chúng tôi đến làm canh tác lại trên đám đất này thì bị vợ chồng bà Ksor H3 và ông Nay S (hiện ông Nay S đã chết) đến phá bỏ hoa màu, từ đó cho đến nay chúng tôi cứ trồng gì là bị bà Ksor H3 và con cái bà phá không cho làm cứ chiếm lấy, chúng tôi yêu cầu bà Ksor H3 không tranh chấp trả lại đất cho gia đình tôi thì bà Ksor H3 không chịu, xã cũng đã hòa giải nhưng không thành.

Nên chúng tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện K cũ, nay là Tòa án nhân dân khu vực A –Gia Lai buộc bà Ksor H3 phải trả cho gia đình tôi diện tích đất theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2023 là 2.000m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ TĐ03 -2023. Diện tích đất này hiện nay có giá theo kết quả định giá là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Nay chúng tôi là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ksor H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện này.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Theo quy định của pháp luật.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Ksor H3 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp hiện nay 2.000m² tại buôn C, xã C, huyện K là do vợ chồng tôi khai hoang từ năm 1985-1986, thời điểm đó đất đó như rừng, vợ chồng tôi đã khai hoang trồng được 02 năm thì phải bỏ hoang vì heo bò phá hết không thu hoạch được gì. Đến năm 2017 thì thấy gia đình bà H thuê máy múc đến mức san ủi thì gia đình tôi không cho, Sau đó cứ bên nào trồng cây thì bên kia phá và cho đến khi hòa giải tại xã. Hiện đất này không ai sử dụng cả. Nay phía bà H cho rằng bà mua của người khác làm từ năm 1969 thì tôi không đồng ý vì vợ chồng tôi làm 02 năm 1985-1986 tại sao không thấy bà H can ngăn không cho làm. Nay chồng tôi đã chết, tôi không đồng ý quan điểm của bà H và không trả đất cho bà vì đất đó là của vợ chồng tôi khai hoang có được.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Phía bà H tự chịu.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Ksor H4 và chị Ksor H5 trình bày:

Chúng tôi có cùng quan điểm với mẹ của tôi bà Ksor H3, đất đó là của gia

đình tôi khai hoang mà có từ trước đây, chúng tôi không đồng ý trả lại cho bà Ksor H.

4. Phát biểu ý kiến sau phần tranh luận, Kiểm sát viên cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng cần thiết theo quy định của pháp luật; tại phiên tòa Hội đồng xét xử (sau đây gọi tắt là HĐXX) đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến trước khi nghị án.

Phần nội dung vụ án thì Kiểm sát viên có quan điểm là: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ được lập vào lúc 8 giờ 00 phút ngày 08/9/2025 thể hiện diện tích đất nông nghiệp đang tranh chấp tại buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai có tứ cận: Phía Bắc giáp đất chưa đo đạc bản đồ địa chính dài 62m. Phía Nam giáp thửa đất số 36, tờ bản đồ 18 dài 50m. Phía Đông giáp thửa đất số 34, tờ bản đồ 18 dài 46m. Phía Tây giáp thửa đất số 33, tờ bản đồ số 18 dài 30m. Diện tích 2.000m². Số thứ tự thửa đất 02; Tờ bản đồ TĐ03-2023. Trên diện tích đất đang tranh chấp không có tài sản, cây cối gì trên đất. Tại biên bản định giá tài sản được lập vào lúc 09 giờ 30 phút ngày 08/9/2023 thể hiện giá trị diện tích đất đang tranh chấp tại thời điểm định giá là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng tiếng Jrai lập vào ngày 11/9/1969 nguyên đơn cung cấp, mặc dù Tòa án đã trưng cầu cơ quan chuyên môn Sở giáo dục và đào tạo tỉnh G dịch nhưng không có kết quả. Tại phiên tòa đương sự và người phiên dịch đã tự dịch sơ bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì nội dung của hợp đồng chỉ nêu chung chung không có đề cập vị trí, tứ cận, địa điểm ở đâu. Đối với diện tích đất này nguyên đơn bà H sử dụng đến năm 1983 thì bỏ hoang, bị đơn bà H3 sử dụng 02 năm 1986-1987 thì bỏ hoang. Năm 2017 nguyên đơn bà H quay lại cày đất để sử dụng thì phát sinh tranh chấp với bị đơn bà H3, như vậy cả nguyên đơn và bị đơn đều không sử dụng đất liên tục, không có đăng ký, kê khai và cũng không chứng minh được quyền sử dụng của mình theo quy định tại Điều 26, 31 Luật đất đai năm 2024. Do vậy việc bà H khởi kiện yêu cầu bà H3 trả lại đất là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên:

Căn cứ các Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Căn cứ các Điều 26, 31 Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016, ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H.

Về án phí và chi phí thẩm định: Bà H phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

Đây là vụ án tranh chấp đất đai quy định tại điểm 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và nguyên đơn bà Ksor H khởi kiện bị đơn bà Ksor H3 có nơi cư trú tại xã I, tỉnh Gia Lai (xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai trước sáp nhập) nên Tòa án nhân dân Khu vực A – Gia Lai (Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai trước sáp nhập) thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực A – Gia Lai theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị Quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Điều 35, Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 (Sau đây gọi tắt là BLTTDS).

Tại đơn khởi kiện ngày 07/7/2022 thì nguyên đơn bà Ksor H khởi kiện bị đơn bà Ksor H3. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án nhận thấy chị Ksor H4, chị Ksor H5 cùng tham gia tranh chấp 2.000m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ TĐ03 - 2023. Cho nên Tòa án nhân dân Khu vực A – Gia Lai đưa chị Ksor H4, chị Ksor H5 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với khoản 4 Điều 68 của BLTTDS.

Vào ngày 02/11/2024 thì nguyên đơn bà Ksor H chết trong thời gian giải quyết vụ án nên Tòa án đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà H là ông Ksor H1, bà Ksor H7 và ông Ksor M là con ruột của bà H vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà H là phù hợp quy định tại Điều 74 của BLTTDS.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì bà Ksor H đang tranh chấp với bị đơn bà Ksor H3 diện tích đất khoảng 1.600m² đất tại buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai (trước sáp nhập), nay là buôn C, xã I, tỉnh Gia Lai. Nhưng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất đang tranh chấp là 2.000m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ địa chính số TĐ03 - 2023, có tứ cận là: phía Bắc giáp đất chưa đo đạc bản đồ địa chính dài 62m, phía Đông giáp thửa đất số 34 tờ bản đồ 18 dài 46m, phía Tây giáp thửa đất số 33 tờ bản đồ 18 dài 30m và phía Nam giáp thửa đất số 36 tờ bản đồ 18 dài 50m. Hiện thửa đất này bỏ trống, không có ai sử dụng.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình thì nguyên đơn bà H có cung cấp cho Tòa án 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng tiếng Jrai lập ngày 11/9/1969 có chứng thực của chủ tịch UBND xã S vào năm 1969 (Bút lục 129) mà nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng đất này là đối với diện tích đất đang tranh chấp. Ngoài ra nguyên đơn không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào chứng minh về nguồn gốc đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình.

Tòa án có thu thập các tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án có kết quả như sau:

Tại Công văn số 53/CV-KTHT ngày 06/02/2024 của Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện K (Bút lục A) xác nhận thửa đất 02, tờ bản đồ địa chính số TĐ03-2023 thuộc quy hoạch đất nông nghiệp.

Tại Công văn số 41/CV-TNMT ngày 26/02/2024 của Phòng Tài nguyên - môi trường huyện K (Bút lục A) xác nhận thửa đất 02, tờ bản đồ địa chính số TĐ03-2023 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức nào.

Tại Báo cáo số 15/BC-UBND ngày 14/02/2025 của UBND xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai cũ (Bút lục 184) xác nhận người chuyển nhượng đất ông Nay O1 và những người làm chứng ông Nay G1, ông Nay P1, ông Ksor N, ông Nay P2 xác nhận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/1969 trước đây sinh sống tại buôn M, xã C, tỉnh Gia Lai nay đã chết và không có giấy tờ gì lưu trữ về con cháu những người này.

Người làm chứng ông Siu R từng là cán bộ địa chính xã C cho biết thời điểm là cán bộ địa chính đi đo đất có thấy thửa đất đang tranh chấp này rậm rạp, nhiều cây cối, không có ai canh tác, mà cũng không có ai yêu cầu ông R đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Người làm chứng ông Nay C, ông Ksor J trình bày: diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ TĐ03-2023 trước đây là rừng, không có ai làm cả, khoảng năm 1985, 1986 thì các ông có đi đôi công phát dọn thửa đất đang tranh chấp để trồng cây cùng với chồng bà Ksor H3. Chỉ thấy vợ chồng bà Ksor H3 sử dụng thửa đất đó, không thấy bà Ksor H sử dụng, nên đất đó là của bà H3, còn ai có quyền sử dụng theo quy định của pháp luật diện tích đất này thì các ông không biết.

Người làm chứng ông Nay V, bà Ksor H6, ông Ksor B và ông Rah Lan P là những người có thửa đất tiếp giáp thửa đất đang tranh chấp, người cùng thôn làng trình bày: có nghe nói thửa đất này bà H mua của ông Nay O1, chỉ thấy gia đình bà Ksor H canh tác sử dụng chứ không thấy bà Ksor H3 hay ai khác canh tác sử dụng diện tích đất đang tranh chấp nên đất đó là tài sản của bà H, bà Ksor H là người có quyền sử dụng diện tích đất đang tranh chấp.

Xét quan điểm khởi kiện của nguyên đơn và những chứng cứ, tài liệu thu thập được cùng lời khai của những người làm chứng thì HĐXX thấy: Đến thời điểm xét xử thì nguyên đơn chỉ cung cấp cho Tòa án 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng tiếng Jrai lập ngày 11/9/1969 có chứng nhận của Chủ tịch UBND xã S, tỉnh Phú Bổn vào năm 1969 (Bút lục 129) mà nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng đất này là đối với diện tích đất đang tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn không cung cấp được bản dịch nào của hợp đồng này. Tòa án cũng tiến hành đề nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền dịch nhưng tại Công văn

số 2090/SGDĐT –TCCB ngày 05/8/2024 của Sở giáo dục và đào tạo tỉnh G (Bút lục 136) trả lời cho Tòa án thì Sở giáo dục đào tạo tỉnh G không có thẩm quyền dịch hợp đồng chuyển nhượng đất bằng tiếng Jrai theo đề nghị của Tòa án. Đồng thời, tại văn bản số 1419/NV-TH ngày 27/11/2024 của Phòng nội vụ thị xã A xác nhận tại kho lưu trữ của UBND thị xã A không có tài liệu của tỉnh Phú Bổn (xưa) nên không có cơ sở xác định vào năm 1969 có tồn tại xã S thuộc tỉnh Phú Bổn không. Nên không chứng minh được tính pháp lý của Hợp đồng đã được chứng nhận này.

Tại phiên tòa, các bên đương sự có nhờ người làm chứng là ông Siu R dịch toàn bộ Hợp đồng này có nội dung chính là: “Ngày 11/9/1969, họ và tên người bán đất Ma B1, tên Nay O, buôn m, xã S, tỉnh P. Giá trị mua bán, một con bò, một con heo, tiền 20.000 đồng. Kết thúc những giấy tờ đã mua. Người chứng nhận, chủ tịch ủy ban xã S”. Các bên đương sự đều công nhận nội dung hợp đồng đã được dịch công khai tại phiên tòa. Như vậy nội dung hợp đồng mà nguyên đơn cung cấp này không ghi rõ là các bên trong hợp đồng chuyển nhượng đất cho nhau có vị trí ở đâu, diện tích bao nhiêu, tiếp giáp ai hay không nên không chứng minh được nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là tài sản của nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng trên.

Đối với lời khai của những người làm chứng thì có 04 người khai là đất đang tranh chấp do nguyên đơn mua và sử dụng, còn 02 người khẳng định là của bị đơn. Những người làm chứng này cũng không đưa ra được chứng cứ xác thực nào có căn cứ pháp lý, nên không có cơ sở để xem xét, chấp nhận quan điểm của bên nào là đúng.

Ngoài ra, tại Công văn số 504/UBND-NC ngày 23/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã I, tỉnh Gia Lai có trả lời cho Tòa án các nội dung: 2.000m² đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ địa chính số TĐ03 -2023 không có lưu giấy tờ biên bản giao đất nào đưa vào sử dụng chung trong hợp tác xã; gia đình bà H sử dụng thửa đất một thời gian không rõ năm nào (phần đất tiếp giáp thửa đất tranh chấp), sau đó bà H về A. Trong thời gian này bà H3 thấy hoang nên phát dọn sử dụng khoảng 02 năm; thửa đất số 02, tờ bản đồ địa chính số TĐ03- 2023 chưa được đăng ký đất đai, chưa được công nhận quyền sử dụng đất nên chưa có trong Sổ mục kê, Bản đồ địa chính.

Đồng thời nguyên đơn và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn cũng khẳng định sau khi nhận chuyển nhượng đất xong thì có canh tác, sử dụng được mấy năm sau đó bỏ hoang đến 2017 mới tranh chấp. Điều này thể hiện nguyên đơn không sử dụng thửa đất này ổn định liên tục, không có đăng ký, kê khai và cũng không chứng minh được quyền sử dụng của mình theo quy định tại Điều 26, 31 Luật đất đai năm 2024.

Còn quan điểm bị đơn bà Ksor H3 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là chị Ksor H4, chị Ksor H5 cho rằng nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp 2.000m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ địa chính số TĐ03 - 2023 có địa chỉ thửa đất tại buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai (Chưa sáp nhập) là

của gia đình bà tự phát dọn, khai hoang mà có. Nhưng bà Ksor H3 và những người làm chứng cho bà H3 cũng thừa nhận diện tích đất này gia đình bà chỉ sử dụng trong năm 1986, 1987 sau đó để hoang, không sử dụng đến năm 2017 thì có tranh chấp với bà H. Ngoài ra bà H3 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh diện tích đất đang tranh chấp này là tài sản của bà H3. Bà H3 không sử dụng diện tích đất tranh chấp này ổn định, liên tục và lâu dài. Quá trình giải quyết vụ án bà H3 không có yêu cầu quan điểm nào đề nghị Tòa án công nhận phần đất đang tranh chấp này là của bà nên HĐXX không xem xét đến.

Từ những chứng cứ thu thập, lập luận và phân tích nêu trên thì HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ksor H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Ksor H1, bà Ksor H7 và ông Ksor M về việc buộc bị đơn bà Ksor H3 trả lại diện tích đất đã chiếm là 2.000m² đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ địa chính số TĐ03 - 2023, địa chỉ thửa đất: Buôn B, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai (Chưa sáp nhập), hiện nay là buôn C, xã I, tỉnh Gia Lai.

Xét quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật nên cần chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà H có đơn yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất có tranh chấp. Bà H đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản 2.000.000 đồng, tổng cộng là 4.000.000 đồng, số tiền trên hiện đã chi đủ cho công việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tại phiên tòa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có quan điểm đề nghị HĐXX xử lý theo quy định pháp luật. Còn bị đơn bà H3 có quan điểm là nguyên đơn phải chịu chi phí này. HĐXX thấy do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp này.

[4] Về án phí:

Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất là của ai nên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án không có giá ngạch.

Do yêu cầu của nguyên đơn bà Ksor H và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Ksor H1, bà Ksor H7 và ông Ksor M không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Ksor H3 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015,
- Căn cứ các Điều 26, Điều 31 và Điều 236 của Luật đất đai năm 2024,
- Căn cứ các Điều 4, 5, 6, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.
- Áp dụng khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ksor H, những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Ksor H1, bà Ksor H7 và ông Ksor M về việc yêu cầu bị đơn bà Ksor H3 trả lại diện tích đất tranh chấp 2.000m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ địa chính số TĐ03 -2023, vị trí thửa đất: Buôn Chư Bang, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai (Chưa sáp nhập), nay là buôn C, xã I, tỉnh Gia Lai.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Ksor H là ông Ksor H1, bà Ksor H7 và ông Ksor M phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản tổng cộng là 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*) và đã thanh toán.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Ksor H1, bà Ksor H7 và ông Ksor M phải có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền đã tạm nộp trước đây là 375.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0001851 ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai. Hoàn trả cho những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Ksor H1, bà Ksor H7 và ông Ksor M 375.000 đồng – 300.000 đồng = 75.000 đồng (*Bảy mươi lăm nghìn đồng*) chênh lệch.

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ

ngày tuyên án (ngày 10/10/2025) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND Khu vực A - Gia Lai;
- THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ/VP.

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

Đỗ Khắc Toàn