

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 - ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 03/2025/DS-ST.

Ngày: 15-7-2025.

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 9 - ĐẮK LẮK.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nụ.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Linh.
2. Ông Nguyễn Khắc Vũ.

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Hồ Quang Phúc – Kiểm sát viên.

Ngày 15/7/2025 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 143/2024/TLST-DS ngày 25/4/2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐXXST-DS ngày 24/4/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2025/QĐST-DS ngày 29/5/2025 và Thông báo về việc chuyển lịch mở phiên tòa xét xử vụ án dân sự số 08/2025/TB-TA ngày 24/6/2025, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nay Y H N và bà Ksor H’Đ. Nơi cư trú: Buôn SB, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Buôn SB, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Kim L1 – sinh năm 1968. Nơi cư trú: T 2B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là T 2B, huyện E, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lưu Thị Thu H là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hồ T, sinh năm 1968. Nơi cư trú: T 2B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là T 2B, huyện E, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Kim L2– sinh năm 1979. Nơi cư trú: T 2B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là T 2B, huyện E, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ T, sinh năm 1968. Nơi cư trú: T 2B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là T 2B, huyện E, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

4. Người làm chứng:

- Bà Ksor H'V1. Nơi cư trú: Buôn SB, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Buôn SB, xã E, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

- Ông Nay Y K. Nơi cư trú: Buôn SB, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Buôn SB, xã E, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị Kim L1 trình bày:

Vợ chồng ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ được nhà nước cấp một lô đất có diện tích khoảng 2.800 m² tọa lạc tại T 2B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Buôn SB, xã E, tỉnh Đắk Lắk). Trong quá trình sử dụng đất, vào ngày 08/7/2001 vợ chồng ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Hồ T là 7m chiều ngang phía Tây (QL14) và 7 m chiều ngang phía Đông x 30 chiều dài = 210 m² chưa trừ mốc lộ giới, với số tiền là 10.000.000 đồng.

Khi chuyển nhượng đất cho nhau, đất của nguyên đơn chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên chỉ lập giấy viết tay với nhau, các bên đã giao đất và nhận tiền đầy đủ không có tranh chấp gì đối với phần diện tích đất này. Phần đất còn lại gia đình ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ đang sử dụng.

Tuy nhiên, hiện nay ông Hồ T đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này và trên thực tế ông T đang sử dụng phần diện tích chiều ngang phía trước (phía Tây giáp QL14) là 7,54 m và chiều ngang phía sau (phía Đông giáp phần đất còn lại của nguyên đơn) là 7,98 m x chiều dài cách phía Nam (giáp đất của nguyên đơn) là khoảng 3,20 m. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng bị đơn ông Hồ T đã lấn chiếm đất của nguyên đơn tổng diện tích khoảng 20.9m² (trong đó 54cm chiều ngang phía Tây x 98 cm ngang phía Đông, x 20 m chiều dài từ phía đông lên phía tây cạnh phía Nam) có giá trị khoảng 300.000.000 đồng.

Đại diện nguyên đơn cho rằng phần viết thêm trong giấy sang nhượng đất thô sơ ngày 08/7/2001 có nội dung viết thêm vào ngày 05/4/2002: “*Gia đình tôi thống nhất bù thêm cho anh T 20m vuông, ngang 0,5 mét, chiều dài 30 m kẻ thêm*

lô đất trên, tổng cộng là 230 m². Sau này có tranh chấp với anh T tôi chịu trách nhiệm. Ký tên Nay Y Nỗ, con H'V2 điểm chỉ, nhân chứng Nay Y K" là do ông Y Nỗ viết và ký tên, nhưng nội dung được viết hướng dẫn của ông T. Tuy nhiên nguyên đơn vẫn tranh chấp nội dung này vì ông T trình bày không thống nhất về phần đất này.

Do vợ chồng nguyên đơn là người đồng bào, cho nên không hiểu được ý và từ ngữ chung, đất để làm đường, nên ông T hướng dẫn họ ghi là từ bù, vì nguyên đơn tưởng là từ bù và từ chung là một ý, nên nguyên đơn Tòa án xem xét hủy bỏ nội dung này. Vì nguyên đơn cho rằng phần tăng thêm đất này không rõ ràng, diện tích 0,5m x 30m = 15m² mà ông T hướng dẫn họ ghi là 20m² là không đúng. Hiện nay, ông T đang là người sử dụng phần đất tăng thêm này mà ông T cung cấp cho Tòa án có 02 lời khai khác nhau như lần 1 khai “phần đất tăng thêm là 1.000.000 đồng...”, còn lần 2 ông T lại khai “Nguyên đơn đặt đúng xe máy cày...”, nên lời khai của ông T là không thống nhất về phần diện tích ông T đang sử dụng tăng thêm.

Yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Hồ T và bà Trần Thị Kim L2 phải trả lại cho vợ chồng nguyên đơn phần diện tích đất đã lấn chiếm là 20.9m² (54cm chiều ngang phía Tây x 98 cm ngang phía Đông, x 20 m chiều dài từ phía đông lên phía tây), có giá trị khoảng 300.000.000 đồng.

Vị trí tứ cận phần đất tranh chấp như sau:

Phía Đông: Giáp đất của chị H'V2 (con gái ông H'Nỗ);

Phía Tây: Giáp Đường QL 14;

Phía Nam: Giáp đất của chị H'V1 (con gái ông H'Nỗ);

Phía Bắc: Giáp đất bà Phan Thị Kim L1.

Phần đất này hiện nay ông T đã xây dựng nhà ở kiên cố trên cả phần đất đã lấn chiếm của ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ. (Vì trong quá trình chuyển nhượng đất cho bị đơn, vợ chồng nguyên đơn chỉ viết giấy chuyển nhượng viết tay một lần, ngoài giấy chuyển nhượng viết tay ngày 08/7/2001 thì giữa nguyên đơn và bị đơn không viết giấy tờ nào khác về việc chuyển nhượng đất với nhau).

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đồng ý với kết quả đo vẽ và đo vẽ lại phần diện tích đất bị đơn đang sử dụng, nhưng không đồng ý với nội dung phần viết thêm trong giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 08/7/2001 có nội dung viết thêm vào ngày 05/4/2002: *“Gia đình tôi thống nhất bù thêm cho anh T 20m vuông, ngang 0,5 mét, chiều dài 30 m kể thêm lô đất trên, tổng cộng là 230 m². Sau này có tranh chấp với anh T tôi chịu trách nhiệm. Ký tên Nay Y Nỗ, con H'V2 điểm chỉ, nhân chứng Nay Y K”*. Vì nội dung được viết hướng dẫn của bị đơn, trong khi đó nguyên đơn là

người dân tộc thiểu số, trình độ nhận thức thấp, không hiểu rõ nội dung viết thêm nên mới biết như vậy. Do đó, đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích mà bị đơn đang lấn chiếm của nguyên đơn là 14,9 m² (Trong đó: Chiều ngang cạnh phía Tây: 54cm x chiều ngang cạnh phía Đông: 85cm) và hủy bỏ nội dung viết thêm vào ngày 05/4/2002 trong giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 08/7/2001.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bà Lưu Thị Thu H trình bày:*

Bà H đồng ý với ý kiến của nguyên đơn ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày về nguồn gốc đất, về nội dung tranh chấp.

Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, bà H vẫn giữ nguyên quan điểm, đề nghị HĐXX xem xét phần nội dung viết thêm vào ngày 05/4/2002 tại giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 08/7/2001, nhưng không có chữ ký của bà Ksor H'Đ tại phần viết thêm này, nên phần viết thêm này không có giá trị pháp lý đối với các bên.

** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Hồ T trình bày:*

Vợ chồng ông Hồ T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng nguyên đơn ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ.

Bởi vì: Vào ngày 08/7/2001, ông T chưa lập gia đình với ai, nên đã một mình nhận chuyển nhượng của vợ chồng nguyên đơn phần diện tích đất là 210m², chiều ngang phía Tây 7m, chiều ngang phía đông 7m, chiều dài 30m (Chưa trừ mốc lộ giới đường giao thông). Do đất của nguyên đơn chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, nên khi nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn, nên hai bên chỉ lập giấy viết tay với nhau, có xác nhận của chính quyền địa phương.

Ngày 29/11/2002 Ủy ban nhân dân huyện E đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 419214 cho hộ ông Hồ T, tại thửa số 201, tờ bản đồ số 08, có diện tích 140m² (đã trừ lộ giới giao thông).

Do trước đó, ông T làm nghề cơ khí nên gia đình nguyên đơn có thỏa thuận về việc nguyên đơn sẽ đặt tôi đóng một xe máy cày theo giá thỏa thuận giữa hai bên, sau đó vợ chồng nguyên đơn thay đổi ý kiến là không đóng xe máy cày nữa, mà đặt chỗ khác rồi, vì ông T đã chuẩn bị đồ đạc để đóng xe cày cho nguyên đơn, nên ông T có nói là đóng xe cày cho nguyên đơn để bù vào số tiền đã mua đất của nguyên đơn với giá hơi cao so với giá đất tại thời điểm đó, nên gia đình nguyên đơn nói là sẽ bù thêm đất cho ông T. Vì vậy, vào ngày 05/4/2002, ông Nay Y H N đã viết thêm vào giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 08/7/2001 với nội dung là bù thêm cho ông T phần

đất phía trước giáp quốc lộ 14 là 0,54m x phía sau giáp đất ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ là 0,86m x chiều dài là khoảng 30m. Sự việc này có vợ con của ông Nay Y H N đều chứng kiến, biết sự việc và ký vào giấy tờ này.

Đến cuối năm 2002, ông T đã xây dựng nhà ở trên toàn bộ diện tích đất này và sinh sống ổn định đến năm 2019 thì mới phát sinh tranh chấp, do nguyên đơn khởi kiện cho đến nay là lần thứ 4. Trong các lần giải quyết tại Tòa án, khi đang trong quá trình giải quyết vụ án và cũng có lúc đang diễn ra phiên tòa thì người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn lại rút đơn khởi kiện mà không rõ lý do.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T, cũng như không muốn vụ án bị kéo dài thêm nữa, ông T đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm vụ án này theo quy định của pháp luật, để vợ chồng tôi ổn định cuộc sống.

Ông T cũng không đồng ý nội dung vợ chồng nguyên đơn Tòa án xem xét hủy bỏ nội dung thêm vào ngày 05/4/2002: *“Gia đình tôi thống nhất bù thêm cho anh T 20m vuông, ngang 0,5 mét, chiều dài 30 m kê thêm lô đất trên, tổng cộng là 230 m². Sau này có tranh chấp với anh T tôi chịu trách nhiệm. Ký tên Nay Y N, con H'V1 điểm chỉ, nhân chứng Nay Y K”*.

Quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim L2, do ông Hồ T Trình bày:

Bà Trần Thị Kim L2 là vợ của ông Hồ T, bà Loan kết hôn với ông T vào năm 2006. Việc chuyển nhượng đất của ông T với vợ chồng nguyên đơn là có trước thời điểm bà Loan kết hôn với ông T, nên các vấn đề có liên quan đến vụ án ông T là người nắm rõ sự việc. Vì vậy, bà Loan đồng ý với ý kiến của ông T đã trình bày trong vụ án, mọi ý kiến của ông T là ý kiến của bà Loan.

Do đó, bà Loan không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với vợ chồng bà, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Về người tham gia tố tụng: Tòa án đã xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

- Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tổng đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26, 35, 39,

147, 229 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2025; Các Điều 99, 166, 167, 168 Luật đất đai; Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nay Y H N và bà Ksor H'Đ, về việc buộc ông Hồ T phải trả lại cho ông bà diện tích đất lấn chiếm là 14,9 m² (Trong đó: Chiều ngang cạnh phía Tây: 54cm x chiều ngang cạnh phía Đông: 85cm) và Hủy bỏ nội dung thêm vào ngày 05/4/2002 tại giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 08/7/2001.

- Về án phí: Đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình phát sinh tranh chấp giữa các bên đã được Ủy ban nhân dân cấp xã hòa giải theo quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 203 Luật đất đai, nhưng không có kết quả. Do đó, việc ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ khởi kiện ông Hồ T về tranh chấp quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk. Việc Tòa án thụ lý giải quyết là phù hợp khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai.

[2]. Về nội dung:

Ngày 08/7/2001 ông Nay Y HN và bà Ksor H'Đ chuyển nhượng cho ông Hồ T diện tích là 210m² (Chiều ngang phía trước và phía sau là 7m x chiều dài 30m, chưa trừ mốc lộ giới đường giao thông). Ngày 29/11/2002 Ủy ban nhân dân huyện E đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 419214 cho hộ ông Hồ T, tại thửa số 201, tờ bản đồ số 08, có diện tích 140m² (đã trừ lộ giới giao thông). Phần diện tích đất này các bên không tranh chấp.

Ngày 05/4/2002 ông Nay Y H N, bà Ksor H'Đ chuyển nhượng thêm cho ông T diện tích là 20m² (bên cạnh thửa đất ông T đã nhận chuyển nhượng trước đó), diện tích chuyển nhượng thêm này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cuối năm 2002 ông T đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên diện tích đất này có diện tích chiều ngang phía trước 7,54m và phía sau là 7,85m x chiều dài 30m. Vì vậy, ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ cho rằng khi xây dựng nhà ông T đã lấn chiếm của nguyên đơn diện tích đất là 14,9 m² (Trong đó: Chiều ngang cạnh phía Tây: 54cm x chiều ngang cạnh phía Đông: 85cm). Hủy bỏ nội dung thêm vào ngày 05/4/2002 tại giấy sang nhượng đất thổ cư Ngày 08/7/2001: “*Gia đình tôi thống nhất bù thêm*

cho anh T 20m vuông, ngang 0,5 mét, chiều dài 30 m kê thêm lô đất trên, tổng cộng là 230 m². Sau này có tranh chấp với anh T tôi chịu trách nhiệm. Ký tên Nay Y N, con H'V1 điểm chỉ, nhân chứng Nay Y K”.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo vợ chồng nguyên đơn ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ có được phần diện tích đất đang sử dụng, mà có một phần diện tích đất đang tranh chấp này là do được Nhà nước cấp cho người đồng bào dân tộc tại chỗ, từ khi được cấp đất cho đến nay, chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có tài liệu chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án.

Quá trình sử dụng đất, vợ chồng nguyên đơn đã chuyển nhượng một phần đất cho 03 hộ khác, trong đó có ông Hồ T, cả 03 hộ này đều được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; Một phần đất đã cho 02 người con gái bằng miệng là Ksor H'V2 diện tích đất 403,9 m² và Ksor H'V1 diện tích đất 332 m² và phần diện tích đất còn lại vợ chồng nguyên đơn đang sử dụng là 1169,6 m².

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác định các phần đất mà nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông Hồ T, bà Phan Thị Kim L1 và ông Nguyễn Tám đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho 03 hộ này, thì nguyên đơn không có tranh chấp gì đối với phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp; Đối với phần diện tích đất vợ chồng nguyên đơn đã cho 02 người con gái từ năm 2001- 2022, cho Ksor H'V1g diện tích đất 403,9 m² và Ksor H'V1 diện tích đất 332 m² và phần diện tích đất còn lại vợ chồng nguyên đơn đang sử dụng là 1169,6 m². Khi cho các con đất thì vợ chồng nguyên đơn chỉ nói miệng, không lập giấy tờ gì cả, sau khi cho đất thì vợ chồng của 02 con gái đã làm nhà ở trên đất ổn định, từ khi được cho cho đến nay, không tranh chấp với ai.

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc tổng thể diện tích mà ông Hồ T hiện đang sử dụng tại thửa số 201, tờ bản đồ số 8 được đo đạc thực tế có diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 140 m² (đã trừ chỉ giới quy hoạch giao thông), diện tích ngôi nhà xây của ông T là 122,2 m² (diện tích ngôi nhà có một phần nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông). So với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T vào năm 2002 là 140 m² và ông T mua thêm 20 m², thành 160 m², nếu trừ chỉ giới quy hoạch giao thông thì đất của ông T còn thiếu. Năm 2002, ông T xây dựng ngôi nhà ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ không có ý kiến gì (02 lần chuyển nhượng đều có giấy tờ viết tay). Mặc khác, qua xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E và Địa chính xây dựng xã Ea H'Leo thì diện tích 1.815 m² đất mà ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ

đang sử dụng tại thửa 137, tờ bản đồ 8, theo sổ mục kê năm 2002 và hiện tại chưa có hộ nào kê khai cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Mặt khác, tại tờ bản đồ số 141, đo đạc tập trung năm 2009, được sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk phê duyệt ngày 04/10/2016 đang được lưu trữ tại UBND xã E thể hiện: Diện tích 1.815 m² đất mà ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ được nhà nước cấp thuộc thửa đất 137, tờ bản đồ 8, theo sổ mục kê năm 2002, trong đó có 02 thửa đất đã được bà Ksor H'V1 và bà Ksor H'V2 kê khai quyền sử dụng đất (thửa số 50 diện tích 332 m² do bà Ksor H'V2 kê khai và thửa số 52 diện tích 403,9 m² do bà Ksor H'V1 kê khai). Hai thửa đất này nằm liền kề toàn bộ phần diện tích đất ông T đang sử dụng (trong đó: thửa số 50 giáp cạnh phía Đông và thửa số 52 giáp một phần cạnh phía Đông và cạnh phía Nam đất của ông T đang sử dụng), điều này phù hợp với sự trình bày của đại diện tại phiên tòa về việc vợ chồng nguyên đơn đã cho 02 người con gái một phần đất tiếp giáp với phần đất đang tranh chấp với bị đơn.

Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất của ông T, khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất có thể hiện người ký giáp ranh là bà Phan Thị Kim Loan, bà Ksor H'V1 và bà Ksor H'V2 với tổng diện tích sử dụng đất của ông T là 228,1m² thuộc thửa đất số 53 tọa lạc tại T 2B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Còn ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ không cung cấp được bất cứ giấy tờ gì để chứng minh về nguồn gốc đất, diện tích đất liên quan đến quyền sử dụng đất của mình.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định không tranh chấp với bị đơn về diện tích đã cho bị đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 419214 cho hộ ông Hồ T, tại thửa số 201, tờ bản đồ số 08, có diện tích 140m² (đã trừ lộ giới giao thông). Đối với nội dung viết thêm vào ngày 05/4/2002 tại Giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay vào 08/7/2001 là do ông Nay Y H N đã viết có nội dung là *“bù thêm cho ông T phần đất 20 mét vuông (ngang 0,5m, chiều dài 30 mét, tổng cộng lô đất là 230 m² sau này có tranh chấp tôi xin chịu trách nhiệm”* là do ông Nay Y H N viết theo sự hướng dẫn của T tại thời điểm viết, vì ông Nay Y H N là người dân tộc thiểu số, nên nhận thức chưa đúng mới viết như vậy, nên hiện nay nguyên đơn không đồng ý với nội dung viết thêm này nữa, mà cho rằng bị đơn đã lấn chiếm một phần đất của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án hủy bỏ nội dung phần viết thêm này.

Xét sự trình bày này của nguyên đơn không phù hợp với thực tế sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn. Bởi, quá trình sử dụng đất của bị đơn là ổn định kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn cho đến 2019 nguyên đơn mới làm đơn khởi kiện tranh chấp đất với bị đơn, từ cuối năm 2002 bị đơn đã

xây dựng nhà ở kiên cố trên đất, gia đình nguyên đơn và các con đều làm nhà ở sinh sống xung quanh diện tích đất mà bị đơn đang ở, bản thân người sử dụng đất liền kề với phần đất tranh chấp là bà Ksor H'V1 và bà Ksor H'V2 không có ý kiến và cũng như không có tranh chấp gì với bị đơn. Việc sử dụng đất của bị đơn cũng phù hợp sự trình bày của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án, phù hợp với hiện trạng thẩm định, đo đạc tại thời điểm giải quyết tranh chấp hiện nay. Đó đó, xét việc vợ chồng nguyên đơn ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ sử dụng đất, nhưng không có các giấy tờ hợp pháp theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai và cũng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo Điều 101 Luật đất đai. Ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ cũng không có bất kỳ giấy tờ gì chứng minh về quyền sử dụng đất, nên không xác định được diện tích của ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ sử dụng là bao nhiêu, một phần đất này đã được bà Ksor H'V1 và bà Ksor H'V2 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và tiếp giáp với toàn bộ phần diện tích đất mà ông T đang sử dụng.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ là không có căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ.

[4]. Về chi phí tố tụng: Là 7.800.000 đồng (chi phí đo đạc và đo đạc lại, chi phí thẩm định và định giá). Do yêu cầu khởi kiện của ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ không được chấp nhận, nên cần buộc ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ phải chịu toàn bộ số tiền 7.800.000 đồng chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật (Nguyên đơn đã nộp tam ứng tại Tòa án và đã chi phí xong).

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ không được chấp nhận nên cần buộc ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng ông Nay YH N và bà Ksor H'Đ thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2025; Các Điều 99, 166, 167, 168, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về nội dung: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ về việc yêu cầu ông Hồ T trả lại diện tích mà ông Hồ T đã lấn chiếm là 14,9m² (trong đó, Chiều ngang cạnh phía Tây: 54cm x chiều ngang cạnh phía Đông: 85cm).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ phải chịu 7.800.000 đồng tiền thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá (Nguyên đơn đã nộp tam ứng tại Tòa án và đã chi phí xong).

3. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí DSST cho ông Nay Y H N và bà Ksor H'Đ.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Viện KSND khu vực 9 - Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 9 - Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, vi tính.

Nguyễn Thị Nụ