

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CƯ KUIN  
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 28/2024/DS-ST  
Ngày 17 - 7 - 2024  
V/v tranh chấp kiện đòi lại đất cho  
mượn ở nhờ

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK.

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Quốc Định.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Thế Vinh;

Bà Phan Thị Thiện.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Duy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đình Phương- Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp kiện đòi lại đất cho mượn ở nhờ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Bà H Lỗn Ê, sinh năm 1965; Địa chỉ: Buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Y A Tôn N, sinh năm 1994; Địa chỉ: Số C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Nguyễn Tiến T - thuộc văn phòng L; Địa chỉ: Số C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

\* **Bị đơn:** Ông Y Djuê B, sinh năm 1963 (đã chết năm 2023) và bà H Jut Ê1, sinh năm 1961; Địa chỉ: Buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà H Rung Ê2, sinh năm 1988; Địa chỉ: Buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Y Dleh B1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Y A Tôn N, sinh năm 1994; Địa chỉ: Số C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Nguyễn Tiến T - thuộc văn phòng L; Địa chỉ: Số C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

**\* Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của Y Djuhé B:**

- Bà H Ju B2, sinh năm 1928; bà H Yui Ê3, sinh năm 1984; ông Y Klais Ê4, sinh năm 1986. Cùng địa chỉ: Buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà H Rung Ê2, sinh năm 1988; Địa chỉ: Buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bà H' Chămb Êban, sinh năm 1992; Địa chỉ: Thôn P, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định (Có mặt).

- Ông Y Pái Ê5, sinh năm 1986. Địa chỉ: Buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Ông Y Păm Ê6, sinh năm 1990. Địa chỉ: Buôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bà H' Ngăng Êban, sinh năm 1994. Địa chỉ: Buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Những người làm chứng:*

+ Ông Y Buăn Buôn Y, sinh năm 1945. Địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Y Jot H1, sinh năm 1963. Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Y Kia K, sinh năm 1965. Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà H Lôn Êban (nguyên đơn) với ông Y Dleh B1 là vợ chồng. Bà H Lôn Ê với bà H Jut Ê1 là chị em ruột với nhau. Vào năm 1983, vợ chồng bà H Lôn Êban có khai hoang được thửa đất với diện tích khoảng hơn 8.000 m<sup>2</sup> tại buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, vợ chồng bà H Lôn Êban canh tác trồng hoa màu và dựng túp lều tranh để ở từ năm 1984. Đến năm 1987, vợ chồng bà H Lôn Êban làm căn nhà hai gian trên thửa đất. Ngày 10/9/1991, UBND huyện K (nay là huyện

C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số A 190757 mang tên ông Y Dleh B1, thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.750m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Khu dân cư. Đầu năm 2021, ông Y Dleh B1 đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H Lôn Ê. Ngày 22/4/2021, bà H Lôn Ê được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CY 385159, thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.750m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 8.350m<sup>2</sup>.

Vào năm 1992, vợ chồng ông Y Djuhé B và bà H Jut Ê1 (bị đơn) đến xin vợ chồng bà H Lôn Êban cho ở nhờ với lý do ở nhà ngoại (mẹ bà H Lôn Ê) thì dịch bệnh liên miên. Nể tình chị em nên vợ chồng bà H Lôn Êban đồng ý cho vợ chồng ông Y Djuhé B và bà H Jut Ê1 ở cùng. Năm 1994, vợ chồng ông Y Djuhé B, bà H Jut Ê1 xin vợ chồng bà H Lôn Êban xây dựng căn nhà hai gian ra ở riêng bên cạnh căn nhà của vợ chồng bà H Lôn Ê và mượn vợ chồng bà H Lôn Êban một diện tích đất để trồng cà phê nhằm có nguồn thu nhập nuôi gia đình. Vợ chồng bà H Lôn Êban đồng ý cho vợ chồng ông Y Djuhé B và bà H Jut Êban mượn đất với điều kiện khi nào các con của vợ chồng bà H Lôn Êban lớn thì vợ chồng ông Y Djuhé B, bà H Jut Ê1 phải trả lại đất cho vợ chồng bà H Lôn Êban để vợ chồng bà H Lôn Êban chia đất cho các con. Vì là chỗ chị em ruột, tin tưởng nhau nên hai bên không lập giấy tờ gì.

Tuy nhiên, đến nay mặc dù các con của vợ chồng bà H Lôn Ê đã trưởng thành, vợ chồng bà H Lôn Ê đã nhiều lần đề nghị vợ chồng ông Y Djuhé B và bà H Jut Êban trả lại đất nhưng vợ chồng ông Y Djuhé B, bà H Jut Êban cứ khất nản và nói chỉ đồng ý trả lại một phần diện tích đất cho vợ chồng bà H Lôn Ê, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà H Lôn Ê.

Bà H Lôn Ê đã gửi đơn đề nghị UBND xã E, huyện C hòa giải tranh chấp đất đai giữa gia đình bà H Lôn Êban với gia đình ông Y Djuhé B, bà H Jut Ê1, nhưng việc hòa giải không thành. Vì vậy, bà H Lôn Ê khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc vợ chồng ông Y Djuhé B, bà H Jut Ê1 (tuy nhiên trong quá trình tố tụng do ông Y Djuhé B đã chết nên buộc bà H Jut Ê1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y Djuhé B) phải trả lại cho bà H Lôn Êban diện tích đất đã mượn theo kết quả đo đạc là 1712,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 12, có tổng diện tích 8.750m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 385159 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/4/2021 cho bà H Lôn Ê. Đối với tài sản, cây cối và công trình trên đất thì nguyên đơn đồng ý thanh toán lại bằng giá trị cho bị đơn theo kết quả định giá tài sản.

*\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Y Djuhé B là bà H Rung Ê2 trình bày:*

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thì ông Y Djuhé B và bà H Jut Ê1 (bố mẹ bà H R) là người dân gốc sinh sống tại buôn Ê, xã E, từ khi còn nhỏ đến

khi trưởng thành lập gia đình vào năm 1980 do không có đất sản xuất nên vào năm 1989 ông Y Djué B và bà H Jut Êban có khai hoang đất để trồng trọt và canh tác với diện tích khoảng 1.700m<sup>2</sup>, có nhà ở dựng vào năm 1990, có ranh giới giữa thửa đất rõ ràng, thời gian đầu ông Y Djué B và bà H Jut Êban trồng hoa màu, sau đó trồng cà phê và sử dụng ổn định liên tục từ năm 1989 đến nay không tranh chấp với ai, tại thời điểm đó có ông Y Buăn B3 là lãnh đạo thực hiện dự án nhiệm vụ giãn cư theo chủ trương của nhà nước cho phép ông Y Djué B và bà H Jut Êban khai hoang và sinh sống tại mảnh đất này. Vào thời điểm năm 1988, ông Y Djué B và bà H Jut Ê1 có ở nhờ nhà của gia đình bà H Lôn Êban và khai hoang mảnh đất nói trên, đến năm 1989 thì ông Y Djué B và bà H Jut Êban ra ở riêng từ đó cho đến nay.

Cuối năm 2022 thì bà H Lôn Êban có làm đơn gửi lên UBND xã E cho rằng ông Y Djué B và bà H Jut Êban chiếm đất của gia đình bà H Lôn Ê và yêu cầu ông Y Djué B và bà H Jut Ê1 trả lại đất vì theo bà H Lôn Êban đất này là bà H Lôn Êban cho ở nhờ thì ông Y Djué B và bà H Jut Ê1 cũng như các con đều không đồng ý.

Đối với diện tích đất 1712,9m<sup>2</sup> mà ông Y Djué B và bà H Jut Êban đang sử dụng đã được UBND huyện K (nay là huyện C) cấp GCNQSDĐ cho ông Y Dleh B1 là không đúng hiện trạng và không đúng đối tượng. Vì đất của hai bên đã có ranh giới là hàng rào do bị đơn làm từ năm 1989 cho đến nay nhưng khi UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho ông Y Dleh B1 đã không kiểm tra, đo đạc và ký giáp ranh với các hộ liền kề nên đã cấp nhầm diện tích của gia đình bị đơn cho ông Y Dleh B1 nên bị đơn yêu cầu Tòa án kiểm tra và xem xét lại GCNQSDĐ đã cấp cho ông Y Dleh B1.

Nay bà H Lôn Êban khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y Djué B và bà H Jut Ê1 phải trả lại cho bà H Lôn Êban diện tích 1712,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 12 tại buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thì gia đình bà H R không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H Chăm Ê7, ông Y Pái Ê5, ông Y Păm Ê6 và bà H Ngăng Ê8 trình bày:*

Bà H Chăm Êban, ông Y Pái Ê5, ông Y Păm Ê6 và bà H Ngăng Ê8 đều là con ruột của ông Y Djué B và bà H Jut Ê1. Về nguồn gốc thửa đất thì bà H Chăm Êban, ông Y Pái Ê5, ông Y Păm Ê6 và bà H Ngăng Ê8 thống nhất với phần trình bày của bà H Rung Ê2 và đều không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của nguyên đơn. Do bận đi làm và không thể sắp xếp để tham gia tố tụng tại Tòa án được nên bà H Ngăng Ê8 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng là ông Y Buăn Buôn Y trình bày:*

Ông Y Buăn Buôn Y không có quan hệ anh em họ hàng thân thích gì với gia đình ông Y Djué B, bà H Jut Ê1 và gia đình bà H Lôn Ê. Trước đây ông Y B4 là

hàng xóm với gia đình ông Y Djuế B và sinh sống tại buôn Ê, xã E, huyện C từ năm 1979 đến năm 1995, đồng thời ông Y B4 cũng là cán bộ lãnh đạo thực hiện dự án giãn cư theo chủ trương của Nhà nước. Năm 1989 gia đình ông Y Djuế B có khai hoang một thửa đất có diện tích khoảng 2000m<sup>2</sup> và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không tranh chấp với ai, quá trình xây dựng nhà trên thửa đất này thì gia đình ông Y Djuế B có dựng nhà tạm trên đất của gia đình bà H Lỗn Êban, sau khi dựng nhà xong thì gia đình ông Y Djuế B đã chuyển sang nhà mới để ở và sinh sống cho đến nay. Thời điểm năm 1989 thì gia đình ông Y B4 ở gần sát nhà ông Y Djuế B nên đất có ranh giới rõ ràng đến năm 1995 thì gia đình ông Y B4 chuyển đến buôn K, xã E sống cho đến nay.

*Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng là ông Y Jot H1 trình bày:*

Ông Y Jot H1 là người ở khác buôn nhưng cùng đường đi với gia đình ông Y Djuế B và gia đình bà H Lỗn Ê, ngoài ra không có quan hệ anh em bà con nào khác. Ông Y Jot H1 vào sinh sống tại E, xã E, huyện C từ năm 1985 cho đến nay. Ông Y J không biết rõ về nguồn gốc đất của gia đình Y D Byã từ đâu mà có, cũng như không biết rõ về diện tích ranh giới như thế nào, ông Y J chỉ thấy gia đình ông Y Djuế B canh tác, sử dụng và làm nhà ở ổn định trên mảnh đất đó từ năm 1987 cho đến nay không có tranh chấp với bất kỳ ai, chỉ mới năm 2022 thì mới tranh chấp với gia đình bà H Lỗn Ê. Còn việc hai gia đình tranh chấp với nhau như thế nào thì ông không biết rõ. Tại phiên tòa ông Y Jot H1 trình bày đối với diện tích đất mà hai bên đang tranh chấp thì ông Y Jot H1 thấy gia đình bà H Lỗn Êban sử dụng trước, một thời gian sau thì mới thấy gia đình bà H Jut Êban đến sử dụng.

*Tại phiên tòa người làm chứng là ông Y Kia K trình bày:*

Ông Y Kia K chỉ là hàng xóm của bà H Lỗn Ê và bà H Jut Ê1, ngoài ra không có mối quan hệ anh họ hàng huyết thống gì. Về nguồn gốc thửa đất mà hai bên tranh chấp thì ông Y Kia K thấy trước đây là do gia đình bà H Lỗn Êban sử dụng trước, sau đó mới thấy gia đình bà H Jut Êban đến sử dụng sau còn việc hai bên cho mượn đất hay như thế nào thì ông không biết.

Ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng các Điều 164, 175 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của những người tham gia tố tụng, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà H Lỗn Ê khởi kiện

yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H Jut Ê1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y Djuhé B phải trả lại cho bà H Lôn Êban diện tích đất đã mượn là 1712,9m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 12 tại Buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk nên xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp kiện đòi lại đất cho mượn. Do bị đơn cư trú và đất tranh chấp tọa lạc tại Buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H Ngãng Êban có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin căn cứ vào khoản 3 và khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để thụ lý, giải quyết và xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Thửa số 2533, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.750m<sup>2</sup> là do vợ chồng ông Y Dleh B1 và H Lôn Êban khai hoang và sử dụng từ năm 1983. Đến năm 1991 thì đi kê khai và UBND huyện K (nay là huyện C) cấp GCNQSDĐ số A 190757, ngày 10/9/1991 mang tên ông Y Dleh B1. Năm 1992 vợ chồng ông Y Dleh B1 và H Lôn Êban cho vợ chồng ông Y Djuhé B và bà H Jut Ê1 mượn một phần diện tích đất là 1712,9m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc) để làm nhà ở và trồng cà phê nhằm có nguồn thu nhập nuôi gia đình. Do giữa bà H Lôn Ê và bà H Jut Êban là chị em ruột với nhau nên không lập hợp đồng và giấy tờ gì với nhau. Bị đơn cho rằng nguồn gốc của diện tích đất 1712,9m<sup>2</sup> mà nguyên đơn khởi kiện đòi lại là do bị đơn khai hoang từ năm 1989 nhưng không có chứng cứ để chứng minh, lời khai của hai người làm chứng cho bị đơn là ông Y J và ông Y B4 cũng không đủ cơ sở và không phù hợp với hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn.

[2.2] Bị đơn khai nguồn gốc đất tranh chấp là do bị đơn khai hoang nhưng theo kết quả xem xét thẩm định và đo đạc thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp đều nằm trong thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 12 đã được cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn. Quá trình nguyên đơn đi đăng ký kê khai và được cấp GCNQSDĐ thì bị đơn không có phản đối. Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/4/2024 (bút lục số 136) đại diện của bị đơn khai đến năm 2015 thì bị đơn biết nguyên đơn đã được cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất mà bị đơn đang sử dụng là xâm phạm đến quyền lợi của bị đơn nhưng bị đơn không có ý kiến phản đối và không có khiếu nại gì về việc UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn đối với diện tích đất mà mình đang sử dụng.

[2.3] Tại biên bản hòa giải ngày 19/6/2024 (bút lục số 169-171) mặc dù đại diện của bị đơn khai nguồn gốc đất là do khai hoang nhưng lại đồng ý trả lại cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp có kích thước là 14,95m x 44,85m = 670,5m<sup>2</sup> nên việc bị đơn cho rằng đất là do ông Y Djuhé B và bà H Jut Ê1 khai hoang là không phù hợp. Bởi lẽ, nếu nguồn gốc đất là do bị đơn khai hoang và sử dụng hợp pháp từ trước đến nay thì không thể bị đơn lại đồng ý trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lớn như vậy.

[2.4] Tại phiên tòa người làm chứng là ông Y Jot H1 và ông Y Kia K đều xác nhận diện tích đất tranh chấp là do nguyên đơn sử dụng trước rồi mới đến bị đơn sử dụng sau.

[2.5] Từ các nhận định nêu trên nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H Lôn Ê, buộc bà H Jut Ê1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y Djhué B và phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 1712,9m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 12, có tổng diện tích 8.750m<sup>2</sup>, tọa lạc tại buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 385159 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/4/2021 cho bà H Lôn Ê.

[2.6] Đối tài sản, công trình và cây trồng trên đất: Quá trình canh tác sử dụng đất, bị đơn đã làm nhà, trồng cây trên đất nguyên đơn đều biết nhưng không phản đối, đồng thời nguyên đơn đồng ý thanh toán lại bằng giá trị cho bị đơn đối với tài sản, công trình trên đất theo kết quả định giá. Tại biên bản định giá tài sản tranh chấp Hội đồng định giá xác định giá trị của toàn bộ công trình, tài sản và cây cối trên đất do bị đơn đầu tư làm là 429.759.000 đồng nên cần buộc nguyên đơn phải thanh toán lại cho bà H Jut Êban và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y Djhué B số tiền này là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất để làm cơ sở giải quyết vụ án, đồng thời nguyên đơn đã nộp 9.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và được chấp nhận nên bị đơn ông Y Djhué B và bà H Jut Ê1 phải chịu 9.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, chia đều cho ông Y Djhué B và bà H Jut Ê1 mỗi người là 4.500.000 đồng. Do ông Y Djhué B đã chết nên những người thừa kế của ông Y Djhué B gồm: Bà H Ju B2, bà H Jut Ê1, bà H Yui Ê3, ông Y Klais Ê4, bà H Rung Ê2, bà H' Chăm Êban, ông Y Pái Ê5, ông Y Păm Ê6, bà H' Ngãng Êban mỗi người phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H Lôn Êban số tiền là 4.500.000 đồng : 9 người = 500.000 đồng là phù hợp.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Y Djhué B và bà H Jut Ê1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do ông Y Djhué B và bà H Jut Êban là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Bà H Lôn Ê phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là với mức 20.000.000 đồng + (4% x 29.759.000 đồng) = 21.190.000 đồng (đã làm tròn)

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 161, 165, 227, 228, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 164, 494; 495, 499 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H Lỗn Ê.

1. Buộc bà H Jut Ê1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y Djhué B gồm: Bà H Ju Byă, bà H Yui Ê3, ông Y Klais Ê4, bà H Rung Ê2, bà H' Chăm Êban, ông Y Pái Ê5, ông Y Păm Ê6, bà H' Ngăng Ê6 phải trả lại cho bà H Lỗn Êban diện tích đất 1712,9m<sup>2</sup> cùng toàn bộ tài sản, công trình và cây cối gắn liền với đất tại thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.750m<sup>2</sup>, tọa lạc tại buôn Ê, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 385159 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/4/2021 cho bà H Lỗn Ê. Đất có vị trí tứ cận, kích thước và tài sản trên đất theo biên bản xem xét thẩm định và trích đo đạc của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc - tư vấn Nông Lâm nghiệp tỉnh Đ như sau:

- Phía Đông giáp thửa đất số 2740 có cạnh dài gấp khúc lần lượt là 19,36m, 11,43m;

- Phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 2533 có cạnh dài 44,85m;

- Phía Nam giáp đường bê tông liên thôn có cạnh dài gấp khúc lần lượt là 14,95m, 13,71m và 12,32m;

- Phía Bắc giáp thửa đất số 2296 có cạnh dài gấp khúc lần lượt là 23,80m, 4,45m và 17,43m.

Tài sản, công trình gắn liền với đất gồm có: 01 nhà xây cấp IV diện tích 105m<sup>2</sup>; 01 nhà khung gỗ, diện tích 82,6m<sup>2</sup>; 01 nhà xây chương trình 167, diện tích 23,4m<sup>2</sup>; 01 nhà vệ sinh + nhà tắm, diện tích 5,7m<sup>2</sup>; 01 bể nước thể tích 01m<sup>3</sup>; 01 Giếng đào đường kính 1,2m, sâu 15m; 01 bồn nước và chân đế; sân bê tông diện tích 186,3m<sup>2</sup>; hàng rào trụ bê tông, tường xây gạch cao 40cm, trên có lưới B40 có tổng chiều dài 35,9m; hàng rào kéo dài lưới B40 có tổng chiều dài 70,34m; 02 trụ cổng và 02 cánh cổng sắt; mái che diện tích 32,6m<sup>2</sup>.

Cây trồng trên đất gồm có: 144 cây Cau, 02 cây Xoài, 01 cây Đu đủ, 02 cây Mít ghép; 01 cây Bưởi; 03 cây Ổi; 02 cây Chôm Chôm đều trồng năm 2018; 01 cây Bơ Sáp và 01 cây Măng Cầu trồng năm 2009; 01 cây Lộc Vừng và 02 cây Thanh Long trồng năm 2011; 01 cây Sầu Riêng ghép trồng năm 2018; 01 bụi tre, 01 cây Cóc, 01 cây Chanh trồng năm 2018; 01 cây Nhãn, 01 cây Dừa trồng năm 2022; 01 cây Sao Đen, 02 cây Keo, 01 cây Xoan, 01 cây Sim, 01 cây Lồng Múc, 05 cây Muồng Đen; 58 cây Cà phê trồng năm 1993; 47 trụ Tiêu trồng năm 2018.



2. Bà H Lỗn Ê có nghĩa vụ thanh toán cho bà H Jut Ê1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y Djhuế B gồm: Bà H Ju Byă, bà H Yui Ê3, ông Y Klais Ê4, bà H Rung Ê2, bà H' Chăm Êban, ông Y Pái Ê5, ông Y Păm Ê6, bà H' Ngăng Êban số tiền 429.759.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi chín triệu, bảy trăm năm mươi chín nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

### 3. Về chi phí tố tụng:

- Bà H Jut Êban có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H Lỗn Êban số tiền 4.500.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản.

- Bà H Ju B2, bà H Yui Ê3, ông Y Klais Ê4, bà H Rung Ê2, bà H' Chăm Êban, ông Y Pái Ê5, ông Y Păm Ê6, bà H' Ngăng Êban mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H Lỗn Êban 500.000 đồng (*Năm trăm nghìn đồng*) tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản.

### 4 . Về án phí:

- Bà H Lỗn Êban phải chịu 21.190.000 đồng (*Hai mươi một triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2021/0017563 ngày 31/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Bà H Lỗn Ê còn phải nộp 18.690.000 đồng (*Mười tám triệu, sáu trăm chín mươi nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Y Djhuế B và bà H Jut Ê1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

### 5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

*Trường hợp bản án được thi hành 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 tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

#### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư Kuin;

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

- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**Lê Quốc Định**