TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7- GIA LAI** **TỈNH GIA LAI** Bản án số: 90/2026/DS-ST Ngày 09 tháng 7 năm 2026 *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thu Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bích Thủy.

2. Bà Trần Thị Túy Uyển.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Gia Lai *tham gia phiên tòa:* Phạm Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2026 tại Toà án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 184/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023, về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 2 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Hồng L và ông Lê Văn L1; Địa chỉ: A P, phường T, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Ngô Thị Hồng H; Địa chỉ: A P, phường T, tỉnh Gia Lai (theo Giấy ủy quyền ngày 17/7/2025).

2. Bị đơn: Ông Dương Trường H1 và bà Nguyễn Thị Thu S; Địa chỉ: A P, phường T, tỉnh Gia Lai;

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Ông Vy Phước C; Địa chỉ: D H, phường P, tỉnh Gia Lai.

Ông Lê Ngọc N và bà Ngô Thị Hồng H; Địa chỉ: A P, phường T, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo yêu cầu khởi kiện: đơn khởi kiện và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị Hồng H trình bày:

Vào năm 2002, cha mẹ nguyên đơn là ông Lê Ngọc N và bà Ngô Thị Hồng H có nhận sang nhượng 01 thửa đất từ vợ chồng bà Lin Thị S1 và ông Lò Văn T theo GCNQSDĐ số AB 940188 với diện tích là 424m^2 đất nông nghiệp lâu năm. Đến năm 2005, ông N và bà H chuyển nhượng cho ông Vy Phước C và bà Nguyễn Thị Kim T1 339m^2 đất và thực hiện đăng ký biến động đất đai vào ngày 19/6/2009. Đến tháng 4/2016, ông N và bà H đã tặng cho phần diện tích 85m^2 đất còn lại và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 4 cho nguyên đơn.

Giữa phần đất chuyển nhượng cho ông Vy Phước C và phần đất 85m^2 của nhà nguyên đơn có dư 1 phần diện tích đất và 01 phần nhỏ diện tích đất hình tam giác, do phần đất này có hình tam giác nên ông N và bà H không đăng ký cấp vào giấy chứng nhận. Do đó, sau khi sang nhượng cho ông C thì ông C muốn mượn bà H phần đất dư này để sử dụng. Vì chưa sử dụng đến phần đất này nên ông N và bà H đã đồng ý cho ông C mượn để sử dụng. Ngày 10/5/2005, ông C có viết giấy mượn đất bà H và ông N và cam kết là nếu bán đất sẽ trả lại cho bà H và ông N phần đất này. Sau đó, ông C chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông H1, bà S thì ông H1 và bà S có gặp và xin ông N và bà H được tiếp tục mượn đất để làm kho, ở tạm và khi gia đình nguyên đơn cần đất sẽ trả lại đất cho nguyên đơn và được bà H và ông N đồng ý vì thực tế bà H và ông N đang là người quản lý, sử dụng nhà, đất này. Do vậy, giấy CNQSDĐ được Sở TN và MT tỉnh G cấp cho thửa đất của ông H1, bà S số CC 272284 cấp ngày 28/12/2015 cũng ghi nhận phần đất này (là phần vẽ nét đứt hình tam giác trong Giấy CNQSDĐ số CC 272284 do Sở TN và MT tỉnh G cấp ngày 28/12/2015 là phần đất nằm ngoài GCNQSDĐ.

Đến năm 2023, gia đình nguyên đơn cần đến phần đất cho mượn nói trên. Ông N và bà H có nhiều lần qua gặp ông H1, bà S nói chuyện, yêu cầu ông bà trả lại phần đất nói trên nhưng đến thời điểm này ông bà không chịu trả và cho rằng đó là phần đất của ông bà. Sau nhiều lần yêu cầu trả đất không được, đến tháng 3 năm 2023, nguyên đơn ủy quyền cho mẹ tôi là bà Ngô Thị Hồng H làm đơn yêu cầu hoà giải tranh chấp đất cấp cơ sở tại UBND phường Đ, thành phố P để yêu cầu ông H1, bà S trả lại phần diện tích đất mượn nói trên. Nhưng ông H1 bà S không chịu, ông bà cho rằng ông bà đang sử dụng đúng phần đất chuyển nhượng, dẫn đến hoà giải không thành. Trong quá trình giải quyết tranh chấp đất thì khi đo đạc lại đất, địa chính phường đã xác nhận đất của nguyên đơn hiện đang bị thiếu 19 cm, còn đất vợ chồng ông H1 lại dư ra tới 70cm, như vậy, ngoài phần diện tích đất mượn thì vợ chồng ông H1, bà S còn lấn chiếm thêm đất của gia đình nguyên đơn. Ngoài ra, đất đang trong quá trình giải quyết tranh chấp, hoà giải không thành mà ông H1, bà S lại cố tình đi sửa nhà, sửa kho thành khu nhà cấp 4 kiên cố trên đất, mặc dù bà H đã nhiều lần yêu cầu dừng việc sửa chữa, xây dựng kiên có trên đất tranh chấp và có ý kiến lên Uỷ ban nhân dân phường, nhưng không có ai giải quyết và ngăn chặn hành vi trái pháp luật của ông H1, bà S.

Ông L1 và bà L khởi kiện để yêu cầu ông H1 và bà S phải trả lại cho họ phần diện tích đất đang mượn và phần diện tích đất mà ông L1 và bà L đang lấn chiếm trái phép đất của ông bà với phần đất hình tam giác (phần diện tích cha mẹ tôi không sang nhượng.

Diện tích đất tranh chấp theo kết quả đạc và thẩm định ngày 03/4/2025, cụ thể: diện tích đất tranh chấp là 14,9m^2, kích thước tứ cận: Phía Nam dài 0,26 m; Phía Đông dài 20,25 m; Phía Bắc dài 1,20 m; Phía Tây dài 20,36 m.

Hiện tại do cần sử dụng đến phần đất cho mượn nói trên nên nguyên đơn yêu cầu ông Dương Trường H1 và bà Nguyễn Thị Thu S phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng là bức tường nhà, trần, mái, sân theo như kết quả thẩm định ngày 03/4/2025 để trả lại phần đất diện tích 14,9m^2 cho ông L1 và bà L, nguyên đơn không đồng ý nhận tiền theo giá trị đất.

Bị đơn ông Dương Trường H1 và bà Nguyễn Thị Thu S: Ông H1 không tham gia tố tụng, không có lời khai.

Tại bản khai và quá trình giải quyết vụ án, Bà S trình bày: Ông Dương Trường H1 và bà Nguyễn Thị Thu S được quyền sử dụng thửa đất 2, tờ bản đồ 17, diện tích 339m^2 tại A P, phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 272284 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 28/12/2015. Nguyên thửa đất này ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Vy Phước C từ năm 2015 trên đất có sẵn nhà cấp 4, tường rào, sân, sau khi mua đến hiện tại ông bà sử dụng theo hiện trạng nhà cũ, chỉ tôn tạo bên trong nhà, từ khi nhận chuyển nhượng nhà ông bà sử dụng ổn định. Khi ông bà sửa nhà, lát lại sân thì bà H và ông N muốn ông bà tự ý phá hàng xây cũ để rộng sân nhà của họ, bà và ông H1 không đồng ý và có đưa Giấy chứng nhận số CC 272284 cho bà H xem, Bà H thấy Giấy chứng nhận có ghi là đất ngoài Giấy chứng nhận nên đòi bà trả tiền cho phần ghi đất ngoài Giấy chứng nhận, ông H1 và bà không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Bà không đồng ý với yêu cầu tháo dỡ tài sản và trả diện tích đất của nguyên đơn, lý do: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L và ông L1 đất họ đang sử dụng là đủ đất, yêu cầu của nguyên đơn không đúng vì ông bà không lấn chiếm đất, phần đất tranh chấp là đất của gia đình bà nhận chuyển nhượng có ghi nhận trong Giấy chứng nhận của gia đình bà. Ông bà mua nhà, đất từ ông C, không thỏa thuận gì việc mượn đất với bà H, ông N, ông L1, bà L như bà H và ông N và nguyên đơn trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Ngọc N và bà Ngô Thị Hồng H trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông L1 và bà L, cụ thể:

Vào năm 2002, ông và bà nhận sang nhượng 01 thửa đất từ vợ chồng bà Lin Thị S1 và ông Lò Văn T theo GCNQSDĐ số AB 940188 với diện tích là 424m^2 đất nông nghiệp lâu năm. Đến năm 2005, ông bà chuyển nhượng cho ông Vy Phước C và bà Nguyễn Thị Kim T1 339m^2 đất và thực hiện đăng ký biến động đất đai vào ngày 19/6/2009. Đến tháng 4/2016, ông bà đã tặng cho phần diện tích

85m^2 đất còn lại và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 4 xây từ năm 2000 cho các con là bà Lê Hồng L và ông Lê Văn L1, hiện ông bà đang ở căn nhà này.

Giữa phần đất chuyển nhượng cho ông Vy Phước C và phần đất 85m^2 của nhà ông bà có dư 1 phần diện tích đất và 01 phần nhỏ diện tích đất hình tam giác, do phần đất này có hình tam giác nên ông bà không đăng ký cấp vào giấy chứng nhận. Sau khi sang nhượng cho ông C thì ông C muốn mượn ông bà phần đất dư này để sử dụng để xây kho. Vì chưa sử dụng đến phần đất này nên năm 2005 ông bà đã cho ông C mượn để sử dụng. Khi ông C chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông H1, bà S thì ông H1 và bà S có gặp và xin ông bà được tiếp tục mượn đất để làm kho, ở tạm và khi gia đình tôi cần đất sẽ trả lại đất cho bà Lê Hồng L và ông Lê Văn L1 và chúng tôi đồng ý. Do vậy, giấy CNQSDĐ được Sở TN và MT tỉnh G cấp cho thửa đất của ông H1, bà S số CC 272284 cấp ngày 28/12/2015 cũng ghi nhận phần đất này (là phần vẽ nét đứt hình tam giác trong Giấy CNQSDĐ số CC 272284 do Sở TN và MT tỉnh G cấp ngày 28/12/2015) là phần đất nằm ngoài GCNQSDĐ. Ông bà chỉ bán đất theo Giấy chứng nhận, đất ngoài Giấy chứng nhận là phải trả lại cho ông bà.

Đến năm 2023, ông bà cần đến phần đất cho mượn nói trên. Chúng tôi có nhiều lần qua gặp ông H1, bà S nói chuyện, yêu cầu ông bà trả lại phần đất nói trên nhưng đến thời điểm này ông bà không chịu trả và cho rằng đó là phần đất của ông bà. Khi ông L1 và bà L khởi kiện thì ông bà có tự làm Giấy mượn đất ghi nội dung là ông C có mượn đất của ông bà để nguyên đơn gởi kèm theo đơn khởi kiện. Ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L1 và bà L buộc ông H1 và bà S phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng là bức tường nhà, trần, mái, sân theo như kết quả thẩm định để trả lại phần đất diện tích 14,9m^2 cho ông L1 và bà L.

Khi trả xong ông bà sẽ làm thủ tục bổ sung đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 và bà L sẽ làm thủ tục để bổ sung vào Giấy chứng nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vy Phước C trình bày: Nguyên thửa đất số 2, Tờ bản đồ số 17, địa chỉ làng K, phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai, diện tích là 339m^2, dài 58 mét, rộng 5m5 x 6m20 tại đường P là ông nhận chuyển nhượng từ ông N và bà H. Đến ngày 28/12/2015, ông chuyển nhượng

lại cho ông H1 và bà S; Khi chuyển nhượng không có phần dư ra như Giấy chứng nhận của ông H1 và bà S mà là đường thẳng từ trên xuống. Hiện tại ông H1, bà S tranh chấp với ông N và bà H thì ông không còn liên quan nữa.

Khi mua đất từ ông N và bà H ông xây nhà kho tường sát với nhà bà H và sử dụng từ đó cho đến khi bán lại cho ông H1, bà S, không có việc ông mượn đất như bà H nói. Giấy mượn đất ghi ngày 10/5/2005 ghi tên Vy Phước C mà Tòa án cho ông xem không phải là chữ viết và chữ ký của ông, ông hoàn toàn không có mượn đất của bà H. Vì sức khỏe ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Gia Lai phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: thực hiện đúng quy định.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Đề nghị: Áp dụng các Điều 5, 166, 179 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 174, 175 Bộ Luật dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ tài sản và trả cho nguyên đơn phần đất tranh chấp. Buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Về chi phí tố tụng: nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 17, tại A P, phường Đ, thành phố P (nay là phường T), tỉnh Gia Lai:

Diện tích là 111,3m^2 (diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 951853 là 85m^2) và có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất 102 có chiều dài 20,36 mét; Phía Tây giáp đường bê tông rộng 3 mét có chiều dài 23,52 mét; Phía Nam giáp đường P có chiều dài 6,07 mét; Phía Bắc giáp hẻm có chiều dài 5,02 mét.

Tài sản trên đất: 01 nhà ở riêng lẻ 01 tầng có kết cấu: Móng xây đá, tường xây gạch, nền lát gạch men, trần nhựa, tưởng trát vữa, sơn nước, có sê nô mặt trước, mái lợp tôn có diện tích 70 m^2 ; Mái che khung thép hộp, 02 cột thép đường

kính 5 cm, mái lợp tôn có diện tích 41,3 m^2; Cánh cổng bằng sắt: Khung thép hộp, song thép hộp, pa nô thép có diện tích: 3,36 m^2; Sân bê tông đá 4x6 vữa xi măng dày 0,8 cm có diện tích: 41,3 m^2; T2 rào phía trước: Móng xây đá, tường xây gạch, tường trát vữa, sơn nước có diện tích: 7,1 m^2; T2 rào phía Tây: Móng xây đá, tường xây gạch, tường trát vữa có diện tích: 5,5 m^2; T2 rào phía Đông: Móng xây đá, tường xây gạch, tường trát vữa có diện tích: 15,9 m^2;

- Đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ 17, tại A P, phường Đ, thành phố P, (nay là phường T) tỉnh Gia Lai: Có diện tích là 399m^2 (diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 272284 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 28/12/2015 là 339m^2) và có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 3 có chiều dài 59,1 mét; Phía Tây từ điểm 2 đến điểm 3 giáp thửa đất số 100 có chiều dài là 20,25 mét, từ điểm 4 đến điểm 9 giáp đường hẻm và thửa đất số 364, tờ bản đồ số 77 có chiều dài là 45,15 mét; Phía Nam giáp đường P có chiều dài 5,67 mét; Phía Bắc giáp thửa 301 có chiều dài 6,34 mét.

Tài sản trên đất: Nhà ở riêng lẻ 01 tầng có kết cấu: Móng xây đá, tường xây gạch, nền dưới lát gạch Ceramic và trên lót gỗ căm xe, trần gỗ T3, tường trát vữa, sơn nước, mái lợp tôn có diện tích: 78,6 m^2; Nhà tắm, nhà vệ sinh: Móng xây đá, tường xây gạch, nền lát gạch men, tường trát vữa, sơn nước, mái lợp tôn có diện tích: 12,6 m^2; Nhà kho: Móng xây đá, tường xây gạch, nền bê tông dày 0,8 cm, tường không trát vữa, mái lợp tôn có diện tích: 167,6 m^2; Mái che khung thép hộp, cột thép hộp, mái lợp tôn có diện tích: 43,2 m^2; Cánh cổng bằng sắt: Khung thép hộp, song thép hộp, pa nô thép có diện tích: 9,5 m^2;Sân trước: Sân bê tông đá 4x6 vữa xi măng dày 10,0 cm có diện tích: 30,8 m^2; Sân sau: Sân vữa xi măng dày 0,8 cm có diện tích: 109,2 m^2; T2 rào phía Đông: Móng xây đá, tường xây gạch, không trát vữa có diện tích: 67,6 m^2; T2 rào phía Tây: Móng xây đá, tường xây gạch, không trát vữa có diện tích: 13,4 m^2; Hàng rào sắt phía trước: Hàng rào làm bằng khung thép hộp, song thép hộp, pa nô thép có diện tích: 4,28 m^2.

- Diện tích đất tranh chấp: là 14,9m^2, kích thước tứ cận: Phía Nam từ điểm 1 đến điểm 2 có chiều dài là: 0,26 m; Phía Đông từ điểm 2 đến điểm 3 có chiều

dài là: 20,25 m; Phía Bắc từ điểm 3 đến điểm 4 có chiều dài là: 1,20 m; Phía Tây từ điểm 4 đến điểm 1 có chiều dài là: 20,36 m.

Tài sản gắn liền với đất trên phần đất tranh chấp gồm: 01 phần bức tường nhà có kết cấu không thể tách rời với ngôi nhà có móng xây đá, tường xây gạch, nền dưới lát gạch Ceramic và trên lót gỗ căm xe, trần lam ri gỗ T3, có sê nô mặt trước, tường trát vữa, sơn nước, mái lợp tôn có diện tích: 11,8 m^2; Sân bêtông đá (4x6) vữa xi măng dày 10 cm có diện tích: 3,1 m^2; Mái che khung thép hộp, mái lợp tôn có diện tích: 3,1 m^2 và phần tưởng rào có mô tả trích lục chi tiết kèm theo.

- Giá trị tài sản: Đối với đất tranh chấp có diện tích là 14,9m^2 là đất nông nghiệp: Theo giá thị trường là: 14,9m^2 x 5.000.000 đồng/m^2 = 74.500.000 đồng; Tài sản trên đất: Hội đồng định giá không thể xác định giá trị của một phần tài sản đang tranh chấp vì tài sản trên đất gắn liền với toàn bộ kết cấu căn nhà hiện đang do ông Dương Trường H1 và bà Nguyễn Thị Thu S quản lý, sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và trình bày của đương sự tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Quyền sử dụng đất tranh chấp là quyền sử dụng đất tại A P, phường Đ, thành phố P (nay là phường T), tỉnh Gia Lai: Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 166 Luật đất đai năm 2013, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Dương Trường H1, bà Nguyễn Thị Thu S và ông Vy Phước C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến nhiều lần nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

[3] Về chứng cứ: Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ gì mới; do đó, Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu, chứng cứ mà đương

sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập theo khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[4]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Xét tính pháp lý của các thửa đất:

- Quyền sử dụng đất của nguyên đơn (ông L1 và bà L): thửa đất số 100, tờ bản đồ 17, Diện tích là 85m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 951853 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 11/10/2022.

- Quyền sử dụng đất của bị đơn (ông H1 và bà S): thửa đất số 2, tờ bản đồ 17, diện tích 339m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 272284 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 28/12/2015.

Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các số DĐ 951853 cho nguyên đơn và số CC 272284 cho bị đơn đảm bảo trình tự, thủ tục do Luật đất đai quy định, nên được pháp luật bảo vệ.

Các đương sự đều thừa nhận trước khi nhận chuyển nhượng từ chủ cũ 02 thửa đất đều đã có tường nhà riêng, rào ngăn cách. Như vậy, ranh giới sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo ranh giới tường nhà, tường rào và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2] Về diện tích đất tranh chấp: Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 03/4/2025 và Sơ đồ đo đạc hiện trạng do Công ty TNHH T4 vẽ xác định diện tích đất tranh chấp 14,9m^2 đất; thể hiện từ các điểm 1-2-3-4 trong "Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất"; đối chiếu diện tích thực tế 02 hộ đang sử dụng thì thấy rằng: Phần diện tích 14,9m^2 đất đang tranh chấp hiện bị đơn đang sử dụng, phần diện tích xác định theo sự chỉ dẫn ranh mốc của nguyên đơn và diện tích đất tranh chấp có kích thước các cạnh nhỏ, diện tích các thửa đất 100 và thửa đất số 2 hiện trạng sử dụng đều tăng diện tích so với diện tích được cấp giấy chứng nhận QSDĐ: thửa đất số 100 tăng 26,3m^2 và thửa đất số 02 tăng 60m^2 nên để có cơ sở để xác định phần diện tích

tranh chấp 14,9m^2 thuộc thửa đất số 100 hay thửa số 02 cần phải xem xét đến các yếu tố khác: hình thể, ranh giới sử dụng ổn định.

Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về ranh giới giữa các bất động sản như sau:

"1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa Thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung ..."

[4.3] Xét hình thể đất và ranh giới giữa hai thửa đất:

Hình thể thửa đất được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ thửa do cơ quan quản lý đất đai cung cấp thì ranh giới giữa hai thửa đất số 100 và thửa đất 02 và thửa đất liền kề là đều là đoạn thẳng; tuy nhiên theo chỉ dẫn của nguyên đơn tại "Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất" (*bl 152*) là đường gấp khúc; theo chỉ dẫn về ranh của bị đơn tại hiện trạng là các điểm 4-1 là đường thẳng.

Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 10/11/2004: tên Lê Ngọc N thể hiện: thửa đất số 2, Tờ bản đồ địa chính số 178, số hiệu mảnh bản đồ gốc: 551443-5-(6): tọa độ ranh giới thửa đất ông N bà H chuyển nhượng cho ông Vy Phước C: ranh giới tiếp giáp giữa 02 thửa đất là đường thẳng có tọa độ theo số hiệu góc thửa: điểm 2 = X(m):1549716.07; Y(m):444488.98; điểm 7=X(m): 1549694.73; Y(m)444491.64; (*bl 112*); Tọa độ này trùng với điểm tương ứng theo đo đạc thực tế ngày 03/4/2026 các điểm 10 = X(m):1549717.70; Y(m):444489.07; điểm 8=X(m): 1549696.95; Y(m)444491.70; (*bl 157*). Điều này là căn cứ để Hội đồng xét xử nhận thấy giữa hai thửa đất không có phần đất ngoài Giấy chứng nhận từ thời điểm ông C nhận chuyển nhượng, phù hợp với lời trình bày của ông C và bị đơn cho rằng họ sử dụng trên phần đất được chuyển nhượng.

Nguyên đơn và người liên quan (ông N và bà H) cho rằng bị đơn đang sử dụng phần đất không có tại Giấy chứng nhận nhưng lại không chứng minh được họ được quyền sử dụng phần đất này; bên cạnh đó theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện ranh giới hiện giữa hai thửa đất ranh giới giữa hai thửa đất là hai căn nhà sát nhau, tường riêng biệt như sau: "Tài sản gắn liền với đất trên phần đất tranh chấp gồm: "*01 phần bức tường nhà có kết cấu không thể tách rời với ngôi nhà có móng xây đá, tường xây gạch, nền dưới lát gạch Ceramic và trên lót gỗ căm xe, trần lam ri gỗ T3, có sê nô mặt trước, tường trát vữa, sơn nước, mái lợp tôn có diện tích: 11,8 m^2;Sân bê tông đá 4x6 vữa xi măng dày 10 cm có diện tích: 3,1 m^2; Mái che khung thép hộp, mái lợp tôn có diện tích: 3,1 m^2*" ranh giới giữa hai thửa đất trước đây là hai căn nhà sát nhau, tường riêng biệt Hiện trạng như trên được các bên tự xác lập từ bà H, ông N và ông C từ trước năm 2005, tại thời điểm các bên xác lập ranh gồm hàng rào, tường xây v. v. thì không có bên đương sự nào có ý kiến nhờ chính quyền địa phương can thiệp; bên cạnh đó diện tích đo đạc thực tế của nguyên đơn và bị đơn đều dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; bản thân nguyên đơn thừa nhận phần đất tranh chấp cũng không trong Giấy chứng nhận của họ mà lại yêu cầu bị đơn phải trả lại 14,9m^2 đất lấn chiếm là không có căn cứ chấp nhận.

Theo văn bản số: 5692/SNNMT-VPĐK ngày 28/5/2026 của Sở T thì không có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận nào; tuy nhiên, theo hiện trạng ranh giới tại sơ đồ đo đạc hiện trạng từ năm 2004 và hiện trạng thì đủ căn cứ xác định ranh giới giữa hai thửa đất số 100 và số 2 nêu trên thể hiện từ điểm tọa độ 1- 4 thể hiện trong "Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất".

Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất: Lý do đòi đất nguyên đơn cho rằng việc trích lục ghi phần diện tích ngoài Giấy chứng nhận của bị đơn là đất của họ là không thỏa đáng nguyên đơn nhận chuyển nhượng toàn bộ từ bà H và ông N nên nguyên đơn chỉ được quyền sử dụng giới hạn trong phạm vi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ranh giới chuyển nhượng từ bà H và ông N. Việc nguyên đơn và bà H cùng ông N cho rằng ông C và bị đơn có mượn đất cũng không có căn cứ để chấp nhận vì: Giấy mượn đất tự bà H khai

không phải ông C viết, ông C và bị đơn khẳng định họ chỉ sử dụng trong phần đất được chuyển nhượng, không có chuyện mượn đất xây nhà như bà H trình bày.

Vì không có căn cứ xác nhận phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ tài sản để trả lại đất là không chấp nhận được.

[5] Từ những nhận định trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Gia Lai tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Về chi phí tố tụng:

[6.1] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.500.000 đồng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nguyên đơn đã nộp đủ.

[6.2] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không tranh chấp về giá trị quyền sử dụng đất, chỉ tranh chấp xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai; do đó án phí được xác định theo mức án phí không có giá ngạch được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 3 Điều 144; Khoản 2 Điều 147 và các Điều: 157, 158, 165, 166, 262, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 5, 166, và Điều 203 Điều 170, và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng các Điều 166, 175, 176, 186 Bộ Luật dân sự năm 2015.

- Luật Thi hành án dân sự.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26, Khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L1 và bà Lê Hồng L về việc yêu cầu ông Dương Trường H1 và bà Nguyễn Thị Thu S phải tháo dỡ tài sản trả lại diện tích đất 14,9m^2.

2. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Lê Văn L1 và bà Lê Hồng L phải chịu chi phí chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.500.000 đồng; Ông L1 và bà L đã nộp đủ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn L1 và bà Lê Hồng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo biên lai thu tiền số 00003844 ngày 02 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Ông L1 và bà L đã nộp đủ.

3. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Những người vắng mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu người thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 8 và Điều 36 của Luật Thi hành án Dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND khu vực 7 – Gia Lai;
- THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Vũ Thu Hương