TÒA 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 02/2026/DS-ST
Ngày 09 - 01 - 2026
"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, TỈNH GIA LAI

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Tạ Thị Hài và bà Võ Thị Phương Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Nga – 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.

Ngày 09 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực A, tỉnh Gia Lai (Cơ sở 2) mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2024/TLST – DS, ngày 27 tháng 6 năm 2024 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Đức H, sinh năm 1993. Có mặt.

Nơi cư trú: Thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai.

- *Bị đơn:* Ông Tạ Ngọc Đ, sinh năm 1992. Vắng mặt.

Nơi cư trú: Thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai.

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

+ Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1964. Vắng mặt.

Nơi cư trú: Thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai.

+ Bà Tạ Thị Bảo Y, sinh năm 1994. Vắng mặt.

Nơi cư trú: Thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai

+ Ông Nguyễn Minh Đ1, sinh năm 1974 và bà Đồng Thị H1, sinh năm 1979. Vắng mặt.

Nơi cư trú: Thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai.

+ Ông Tạ Duy H2, sinh năm 1992 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1993.

Nơi cư trú: Thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Bà Đỗ Thị H3, sinh năm 1980. Vắng mặt.

Nơi cư trú: Thôn 5, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Trần Thị M, sinh năm 1950. Vắng mặt.

Nơi cư trú: Thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đỗ Đức H trình bày:

Ngày 27/6/2013 tôi được Ủy ban nhân dân huyện K cấp quyền sử dụng đất vào sổ CH0026, quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 27/6/2013. Tôi được cấp giấy chứng nhận diện tích đất 870m^2, trong đó đất ở là 100m^2, đất vườn là 770m^2; địa chỉ thửa đất: Điểm 10 (nay là thôn A), xã U, huyện K, tỉnh Gia Lai. Nguồn gốc thửa đất là tôi nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị H3. Giới cận thửa đất của tôi như sau: Phía Đông giáp đất bà M dài 68,6m; Phía Tây giáp đất cây xăng T dài 69,8m; Phía Nam giáp đường T dài 12,6m; Phía Bắc giáp đất ông H4 dài 12,6m;

Khi tiến hành làm bìa đỏ thì tôi có yêu cầu đo đạc thực địa đúng số liệu như trong bìa đỏ. Vào năm 2019 tôi tiến hành đo đạc lại đất để làm nhà thì phát hiện diện tích đất liền kề thuộc quyền sử dụng của ông Tạ Ngọc Đ đã xây dựng lấn sang đất của tôi có diện tích là 15m^2.

Sau khi phát hiện sự việc trên giữa tôi và ông Đ đã có nhiều lần làm việc với nhau để đơn giản hóa sự việc. Tuy nhiên, ông Đ vẫn khăng khăng cho rằng ông Đ không chuyển nhượng đất cho tôi nên không lấn chiếm đất của tôi. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã U hòa giải nhưng không thành, vì vậy tôi làm đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân huyện K (nay là Tòa án nhân dân Khu vực A).

Ngày 10/12/2024 Tòa án nhân dân Khu vực A đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả diện tích đất đang có tranh chấp là 67,32m^2. Để đảm bảo quyền lợi cho mình, tôi cũng đã làm đơn khởi kiện bổ sung thêm phần đất tranh chấp và được Tòa án nhân dân Khu vực A thụ lý.

Nay tôi yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực A – Gia Lai giải quyết như sau: trước đây tôi yêu cầu ông Đ phải tháo dỡ công trình trên diện tích đã lấn chiếm của tôi, để trả lại đúng diện tích đất mà ông Đ đang lấn chiếm diện tích theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2025 là 66,8m^2, nhưng nay tại phiên tòa tôi có quan điểm vẫn giữ nguyên yêu cầu này, nếu theo quy định pháp luật phần đất ông Đ lấn chiếm đã xây nhà không tháo dỡ được phải trả trị giá bằng tiền thì tôi cũng đồng ý.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Đề nghị Tòa án buộc ông Đ phải trả cho tôi.

2. Bị đơn ông Tạ Ngọc Đ Vắng mặt và không có ý kiến gì gửi cho Tòa án.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H3 trình bày trong bản tự khai gửi cho Tòa án:

Vào năm 2013 do tôi chuyển chỗ ở sang tỉnh Đắk Lắk sinh sống nên không có nhu cầu sử dụng đất ở xã U, huyện K nữa nên tôi đã chuyển nhượng lại 01 lô đất số thửa là 27mp (nay là thửa 175), tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 939732, địa chỉ thửa đất tại Điểm 10, xã U, huyện K cũ, nay là thôn A, xã U mới. Thời điểm tôi chuyển nhượng lô đất trên cho ông H thì trên đất có 01 căn nhà cấp 4 tôi xây đã cũ, tiếp giáp các bên thửa đất của tôi không có căn nhà của hộ gia đình nào cả, diện tích tôi sử dụng và chuyển nhượng đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước đã cấp cho tôi.

Nay tôi được biết ông Đ là con ông N có xây căn nhà lấn sang một phần diện tích đất mà tôi đã chuyển nhượng cho ông H là vi phạm, vì thời điểm tôi sử dụng đất có rào lưới B40 vùng quanh đất, không có ai tranh chấp cả. Nên giờ ông Đ lấn chiếm là sai trái, ông Đ phải trả lại phần lấn chiếm cho ông H. Do ở xa nên tôi không đến Tòa án tham gia được nên tôi xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc tại Tòa án. Mong Tòa án chấp nhận.

Tôi cam đoan lời khai trên đây là đúng sự thật, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

4. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Văn T, bà Tạ Thị Bảo Y, ông Nguyễn Minh Đ1, bà Đồng Thị H1, ông Tạ Duy H2, bà Nguyễn Thị T1, bà Trần Thị M vắng mặt và không có trình bày hay ý kiến gì gửi cho Tòa án.

5. Phát biểu ý kiến sau phần tranh luận, Kiểm sát viên cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng cần thiết theo quy định của pháp luật; tại phiên toà 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 toà cho đến trước khi nghị án.

Về nội dung vụ án thì Kiểm sát viên có quan điểm: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân giữa bà Đỗ Thị H3 và ông Đỗ Đức H; Quyết định số 255/QĐ-UBND V/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân ông Đỗ Đức H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 408997 do Uỷ ban nhân dân huyện K (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/06/2013 xác định vị trí thửa đất ông Đỗ Đức H đang sử dụng có số thửa 175, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại Điểm 10, xã U, huyện K (nay là Thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai); diện tích: 870m^2 (trong đó: 100m^2 đất ở, 770m^2 đất vườn).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 939727 xác định vị trí thửa đất ông Tạ Ngọc Đ được nhận thừa kế từ ông Tạ Ngọc N có số thửa 28, tờ bản đồ số 17, vị trí thửa đất tại: Thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai; diện tích: 445m^2 (trong đó: 100m^2 đất ở, 345m^2 đất vườn).

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ được lập vào lúc 08h30p ngày 29/8/2025 tại Thôn An B, xã U, tỉnh Gia Lai thể hiện:

Về diện tích đo đạc thực tế thể hiện theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đang sử dụng của ông Tạ Ngọc Đ có diện tích 555,8m² (so với diện tích theo GCNQSĐ là 445m², dư 110,8m²) và ông Đỗ Đức H có diện tích 803,12m² (so với diện tích theo GCNQSĐ là 870m², thiếu 66,8m²).

Phần đất tranh chấp nằm trên thửa đất số 175, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 408997 đứng tên ông Đỗ Đức H. Từ đường T đến phía thửa đất số 164, tờ bản đồ số 12.

Phần tranh chấp thứ (1): diện tích là 8,6m^2. Có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Tạ Ngọc Đ, có chiều dài 11,11m; Phía Tây giáp đất ông Đỗ Đức H, có chiều dài 11,1m; Phía Nam giáp đường T, có chiều dài 0m; Phía Bắc giáp phần tranh chấp thứ (2), có chiều dài 1,55m.

Phần tranh chấp thứ (2): có diện tích là 18,9m^2 (phần này có nhà ở) Có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Tạ Ngọc Đ, có chiều dài 9,86m; Phía Tây giáp đất ông Đỗ Đức H, có chiều dài 9,89m; Phía Nam giáp phần tranh chấp thứ (1), có chiều dài 1,55m; Phía Bắc giáp phần tranh chấp thứ (3), có chiều dài 2,28m;

Phần tranh chấp thứ (3): có diện tích là 39,3m^2. Có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Tạ Ngọc Đ, có chiều dài 34,4m; Phía Tây giáp đất ông Đỗ Đức H, có chiều dài 34,6m; Phía Nam giáp phần tranh chấp thứ (2), có chiều dài 2,28m; Phía Bắc giáp phần đất không tranh chấp (phần tranh chấp không hết thửa đất), có chiều dài 0m.

Tổng diện tích đất tranh chấp là: 66,8m^2.

Về tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp: Một phần nhà xây cấp 4, nền láng gạch men, tường xây gạch, mái lợp tôn có diện tích 18,9m^2.

Như vậy, xác định phần diện tích đất đang sử dụng của ông Đỗ Đức H thiếu 66,8m², phần diện tích đất đang sử dụng của ông Tạ Ngọc Đ thừa 110,8m².

Tại Biên bản Định giá tài sản được lập vào lúc 10h40p ngày 29/08/2025 tại Thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai thể hiện:

- Giá trị phần đất: Phần đất tranh chấp nằm trên thửa đất số 175, tờ bản đồ số 17, giấy CNQSDĐ số BN 408997 đứng tên ông Đỗ Đức H:

Phần tranh chấp thứ (1): diện tích là 8,6m^2 có trị giá là 20.000.000 đồng;

Phần tranh chấp thứ (2): có diện tích là 18,9m^2 (phần này có nhà) có trị giá là 60.000.000 đồng;

Phần tranh chấp thứ (3): có diện tích là 39,3m^2 có trị giá là 10.000.000 đồng.

- Giá trị tài sản gắn liền với đất: Một phần nhà xây cấp 4, nền láng gạch men, tường xây gạch, mái lợp tôn có diện tích 18,9m^2 không có giá trị. Tuy căn nhà không có giá trị nhưng hiện nay gia đình ông Đ vẫn sử dụng và ở. Nhà là tài sản gắn liền với đất, không tách rời nếu đập phá căn nhà sẽ ảnh hưởng đến kết cấu, tính năng và

nơi ở của gia đình bị đơn. Do vậy buộc bị đơn trả lại trị giá bằng tiền tương ứng với phần diện tích đất mà bị đơn đã lấn chiếm của nguyên đơn số tiền là 60.000.000 đồng là có cơ sở.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên:

- Căn cứ Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 147 BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả lại 02 phần đất đã lấn chiếm và phần đất trị giá bằng tiền 60.000.000 đồng tương ứng với phần diện tích đất mà bị đơn đã lấn chiếm của nguyên đơn.

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản của vụ án. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá đã nộp trước đó.

Về án phí: Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn đã nộp trước đó.

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 quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án

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 ông Đỗ Đức H khởi kiện bị đơn ông Tạ Ngọc Đ có nơi cư trú tại xã U, tỉnh Gia Lai (xã U, 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 Uỷ ban Thường vụ Quốc hội và Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 (Sau đây gọi tắt là BLTTDS).

[2] Về thủ tục tố tụng

Tại đơn khởi kiện ngày 27/6/2024 thì nguyên đơn ông Đỗ Đức H chỉ khởi kiện bị đơn ông Tạ Ngọc Đ. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án nhận thấy ông Huỳnh Văn T, bà Tạ Thị Bảo Y, ông Nguyễn Minh Đ1, bà Đồng Thị H1, ông Tạ Duy H2, bà Nguyễn Thị T1, bà Trần Thị M và bà Đỗ Thị H3 có liên quan đến vụ án. Cho nên Tòa án nhân dân Khu vực A – Gia Lai đưa ông Huỳnh Văn T, bà Tạ Thị Bảo Y, ông Nguyễn Minh Đ1, bà Đồng Thị H1, ông Tạ Duy H2, bà Nguyễn Thị T1,

bà Trần Thị M và bà Đỗ Thị H3 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 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã nhiều lần tống đạt hợp hợp lệ các văn bản tố tụng như: Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa,… đến lần thứ hai cho bị đơn ông Tạ Ngọc Đ, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T, bà Tạ Thị Bảo Y, ông Nguyễn Minh Đ1, bà Đồng Thị H1, ông Tạ Duy H2, bà Nguyễn Thị T1, bà Trần Thị M nhưng ông Đ, ông T, bà Y, ông Đ1, bà H1, ông H2, bà T1, bà M không đến tham gia phiên tòa để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Việc ông ông Đ, ông T, bà Y, ông Đ1, bà H1, ông H2, bà T1, bà M nhận được các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến tham gia phiên tòa là đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình và còn gây khó khăn cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án. Do vậy HĐXX quyết định xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. HĐXX chỉ căn cứ vào đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn tại phiên tòa và xem xét các tài liệu chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án để quyết định. Ông ông Đ, ông T, bà Y, ông Đ1, bà H1, ông H2, bà T1, bà M phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Tại Công văn số 348/CV-CNVPĐĐ ngày 07/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh K thông tin và cung cấp các bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện K và Văn phòng đăng ký đất đai cho các ông Đỗ Đức H, ông Nguyễn Minh Đ1 và bà Đồng Thị H1, ông Tạ Duy H2 và bà Nguyễn Thị T1, ông Tạ Ngọc Đ (Bút lục 105 đến 154). HĐXX thấy các bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đều thực hiện đúng theo đúng quy định pháp luật.

Vào ngày 30/11/2000 UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 939727 đối với thửa đất số 28 tờ bản đồ số 17 diện tích 2.130m^2 (có tứ cận: Phía Đông dài 62,60m, Phía Tây dài 68,56, Phía Nam dài 32,53m và Phía Bắc dài 32,76m) cho hộ ông Tạ Ngọc N. Sau đó hộ ông N chuyển nhượng lần lượt cho ông Nguyễn Minh Đ1, bà Đồng Thị H1 diện tích là 960m^2 (có tứ cận: Phía Đông dài 62,6m, Phía Tây dài 66,5m, Phía Nam dài 14,3m và Phía Bắc dài 14,3m); chuyển nhượng cho ông Tạ Duy H2, bà Nguyễn Thị T1 diện tích là 725m^2 (có tứ cận: Phía Đông dài 65,3m, Phía Tây dài 67,4m, Phía Nam dài 11m và Phía Bắc dài 11m) và cuối cùng là để thừa kế toàn bộ diện tích đất còn lại cho ông Tạ Ngọc Đ diện tích 445m^2 (có tứ cận: Phía Đông dài 47,4m, Phía Tây dài 68,6m, Phía Nam dài 6,5m và Phía Bắc dài 6,8m).

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ hộ ông N thì ông Đ1, bà H1 và ông H2, bà T1 đã làm hàng rào ngăn cách cố định và sử dụng ổn định phần đất đã nhận chuyển nhượng từ đó cho đến nay.

Tuy nhiên, tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2025 đã kiểm tra, đo vẽ thực tế diện tích đất mà hộ ông Tạ Ngọc N đã chuyển nhượng, thừa kế cho ông Nguyễn Minh Đ1, bà Đồng Thị H1 và ông Tạ Duy H2, bà Nguyễn Thị T1 và ông Tạ Ngọc Đ thì có kết quả cụ thể là:

- Thửa đất số 167, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 690770 đứng tên ông Nguyễn Minh Đ1, bà Đồng Thị H1, vị trí đất tại: thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Đào Trọng H4, có chiều dài 62,6m; Phía Tây giáp thửa đất số 177, tờ bản đồ số 17, có chiều dài 65,44m; Phía Nam đường T, có chiều dài 15,54m (nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1,24m); Phía Bắc giáp thửa đất số 164, tờ bản đồ số 12, có chiều dài 15,47m (nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1,17m). Diện tích đo thực tế có hiện trạng sử dụng 987,2 m^2 là nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về phía giáp thửa 177, tờ bản đồ số 17 diện tích 78,3m^2.

- Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 204985 đứng tên ông Tạ Duy H2, bà Nguyễn Thị T1 vị trí đất tại: thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai. Có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 167, tờ bản đồ số 17, có chiều dài 65,44m; Phía Tây giáp thửa đất ông Tạ Ngọc Đ, có chiều dài 67,47m; Phía Nam giáp đường T, có chiều dài 11,22m (nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0,22m); Phía Bắc giáp thửa đất số 164, tờ bản đồ số 12, có chiều dài 10,65m (ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0,35m). Diện tích thửa đất thực tế có hiện trạng sử dụng là 722,6m^2 (ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2,4m^2).

- Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 17 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 939727 đã được thừa kế cho ông Tạ Ngọc Đ ngày 15.12.2015, vị trí đất tại: thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai. Có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 177, tờ bản đồ số 17, có chiều dài 67,47m; Phía Tây giáp đất ông Đỗ Đức H, có chiều dài 68,86m; Phía Nam giáp đường T, có chiều dài 6,14m (ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0,36m); Phía Bắc giáp thửa đất số 164, tờ bản đồ số 12, có chiều dài 7,46m (nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0,66m). Diện tích thửa đất thực tế có hiện trạng sử dụng là 555,8 m^2 nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 110.8m^2.

Đồng thời đo vẽ kiểm tra thực tế thửa đất số 175, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 408997 đứng tên ông Đỗ Đức H, vị trí đất tại: thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai nhận chuyển nhượng từ bà Đỗ Thị H3 ngày 13/5/2013, Có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp phần đất ông Tạ Ngọc Đ đang sử dụng, có chiều dài 11,11m + 9,89m+ 34,60m + 13,25m = 68,86m; Phía Tây giáp thửa đất số 181, tờ bản đồ số 17, có chiều dài 9,94m; giáp thửa đất số 180, tờ bản đồ 17 có chiều dài 60,02m; Phía Nam giáp đường T có chiều dài 12,60m; Phía Bắc giáp thửa đất số 164, tờ bản đồ 12, có chiều dài 13,56m (nhiều hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0,96m);

Qua buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2025 thì xác định chiều dài tứ

cận thửa đất của ông H không thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng diện tích thực tế đang sử dụng bị thiếu, phần diện tích đất thiếu này do ông Đ đang sử dụng là một hình tứ giác có tổng diện tích là 66,8m^2, cụ thể:

Phần đất tranh chấp ký hiệu (1) diện tích là 8,6m^2, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Tạ Ngọc Đ, có chiều dài 11,11m; Phía Tây giáp đất ông Đỗ Đức H, có chiều dài 11,1m; Phía Nam giáp đường T, có chiều dài 0m; Phía Bắc giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (2) là một phần căn nhà ông Đ, có chiều dài 1,55m.

Phần đất tranh chấp ký hiệu (2) diện tích là 18,9m^2. Có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Tạ Ngọc Đ, có chiều dài 9,86m; Phía Tây giáp đất ông Đỗ Đức H, có chiều dài 9,89m; Phía Nam giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (1), có chiều dài 1,55m; Phía Bắc giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (3), có chiều dài 2,28m (phần đất này có nhà ở).

Phần đất tranh chấp ký hiệu (3) diện tích là 39,3m^2. Có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Tạ Ngọc Đ, có chiều dài 34,4m; Phía Tây giáp đất ông Đỗ Đức H, có chiều dài 34,6m; Phía Nam giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (2) là một phần căn nhà ông Đạt, có chiều dài 2,28m; Phía Bắc giáp phần đất không tranh chấp, có chiều dài 0m.

Về tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp ký hiệu (2) là một phần nhà xây cấp 4, nền láng gạch men, tường xây gạch, mái lợp tôn có diện tích 18,9m^2.

Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng đất thực tế các cá nhân đang sử dụng thì HĐXX thấy:

Thứ nhất, do ông Nguyễn Minh Đ1, bà Đồng Thị H1 là người nhận chuyển đất đầu tiên của hộ ông Tạ Ngọc Ni đã sử dụng thực tế nhiều hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp về phía giáp thửa 177, tờ bản đồ số 17 của ông Tạ Duy H2, bà Nguyễn Thị T1 (nhận chuyển nhượng sau) nên dẫn đến việc ông H2, bà T1 sử dụng sai vị trí đất, tịnh tiến sang phía Tây tiếp giáp thửa đất số 178 của ông Tạ Ngọc Đ, do đó ông Đ cũng sử dụng đất sai vị trí, xác định phần đất của mình tiếp giáp đất ông H2, bà T1 nên xây dựng nhà và sử dụng đất lấn sang phần đất của ông Đỗ Đức H.

Thứ hai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 939727 thửa đất số 28 (hiện là các thửa 167,177, 178), tờ bản đồ số 17 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Tạ Ngọc N ngày 30/11/2000 thì phía Nam giáp đường T có chiều dài là 32,53m, qua đo thực tế chiều dài là 32,9m (nhiều hơn giấy chứng nhận này là 0,4m), ông Đ1, bà H1 sử dụng thực tế nhiều hơn giấy chứng nhận là 1,24m, ông H2, bà T1 sử dụng nhiều hơn giấy chứng nhận là 0,22m, còn ông Đ sử dụng thiếu so với giấy chứng nhận là 0,36m là do ông Đ1, bà H1 và ông H2, bà T1 sử dụng nhiều hơn (1,24m + 0,22m =1,44m) lấn sang của ông Đ. Đồng thời tổng diện tích đất của ông Đ đang sử dụng nhiều hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 110,8m², còn ông H bị thiếu 66,8m^2.

Thứ ba, căn cứ vào các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 939727 thửa đất số 28 (hiện là các thửa 167,177, 178), tờ bản đồ số 17 được UBND huyện K cấp

cho hộ ông Tạ Ngọc N ngày 30/11/2000 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 408997 thửa đất 175, tờ bản đồ 17, được UBND huyện K cấp cho ông Đỗ Đức H ngày 27/6/2013 thì phần tiếp giáp giữa 02 thửa đất này tính từ phía Nam giáp đường T đến phía Bắc giáp thửa đất số 164 là một đường thẳng dài 68,6m. Tuy nhiên, khi nhận thừa kế từ hộ ông N thì ông Đ đã sử dụng đất và xây nhà có các cạnh lấn sang đất ông H hình tứ giác theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng ngày 29/8/2025 (Bút lục 181 đến 183a).

Do đó HĐXX có căn cứ khẳng định diện tích đất đang tranh chấp do ông Đ đang sử dụng là một hình tứ giác có tổng diện tích là 66,8m^2 không thuộc quyền sử dụng của ông Đ mà thuộc quyền sử dụng của ông H. Nên việc khởi kiện của nguyên đơn ông H là có căn cứ cần được chấp nhận.

Còn bị đơn ông Đ thiếu phần đất chiều dài 0,36m phía Nam tiếp giáp đường T không thuộc trong phần đất đang tranh chấp với ông H mà do ông Đ1, bà H1 và ông H2, bà T1 sử dụng nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lấn sang phần đất của ông Đ. Qúa trình giải quyết vụ án ông Đ không có ý kiến, qua điểm hay yêu cầu khởi kiện nên HĐXX không xem xét đến, sau này ông Đ có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Theo quan điểm khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án của ông H đề nghị Tòa án buộc ông Đ phải trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm theo kết quả thẩm định ngày 29/8/2025 là 66,8m^2. Tuy nhiên trên phần đất tranh chấp ký hiệu (2) có diện tích 18,9m^2 có một phần căn nhà của ông Đ, theo kết quả định giá ngày 29/8/2025 thì phần căn nhà này không có giá trị nhưng hiện nay gia đình ông Đ vẫn sử dụng và sinh sống. Nhà là tài sản gắn liền với đất, không thể tách rời, nếu buộc ông Đ tháo dỡ, phá bỏ phần căn nhà này sẽ ảnh hưởng đến kết cấu, tính năng toàn bộ căn nhà và nơi ở của gia đình bị đơn. Do vậy cần buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm 18,9m^2 (có một phần căn nhà) trị giá tương ứng bằng tiền 60.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật, tính thực tiễn và giá trị nhân văn con người Việt Nam.

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

Từ những chứng cứ thu thập, lập luận nêu trên thì HĐXX xét thấy có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Đức H. Buộc bị đơn ông Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông H phần đất đã lấn chiếm ký hiệu (1) có diện tích 8,6m^2, phần đất ký hiệu (3) diện tích 39,3m^2 và số tiền 60.000.000 đồng (trị giá thành tiền của phần đất lấn chiếm ký hiệu (2) có diện tích 18,9m^2).

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

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đỗ Đức H có đơn yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá tài sản và thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất có tranh chấp 02 lần. Ông H đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 6.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản 4.000.000 đồng, tổng cộng là 10.000.000 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 ông H có quan điểm đề nghị HĐXX buộc ông Đ phải trả lại. HĐXX thấy do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Tạ Ngọc Đ phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do trước đó ông H đã nộp tổng cộng là 10.000.000 đồng, nên cần buộc ông Đ phải thanh toán lại cho ông H số tiền 10.000.000 đồng.

[5] Về án phí:

Theo kết quả định giá đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp (phần đất đang tranh chấp ký hiệu (2) có diện tích 18,9m^2) có giá thị trường tại thời điểm định giá 60.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đ phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm bao gồm: án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần đất ký hiệu (1) có diện tích 8,6m^2, phần đất ký hiệu (3) diện tích 39,3m^2 phải trả lại cho ông H; đồng thời phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần tranh chấp đất ký hiệu (2) mà ông Đ phải trả cho ông H trị giá thành tiền 60.000.000 đồng. Ông H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 4, 5, 6, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 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,

- Căn cứ các Điều 26, Điều 31 và Điều 236 của Luật đất đai năm 2024,

-Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 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,

- Áp dụng các Điều 164, 166, 288 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Đức H,

1.1. Buộc bị đơn ông Tạ Ngọc Đ phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Đỗ Đức H diện tích đất đã lấn chiếm cụ thể là:

Phần đất tranh chấp ký hiệu (1) diện tích là 8,6m^2, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Tạ Ngọc Đ, có chiều dài 11,11m; Phía Tây giáp đất ông Đỗ Đức H, có chiều dài 11,1m; Phía Nam giáp đường T, có chiều dài 0m; Phía Bắc giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (2) là một phần căn nhà ông Đ, có chiều dài 1,55m.

Phần đất tranh chấp ký hiệu (3) diện tích là 39,3m^2. Có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Tạ Ngọc Đ, có chiều dài 34,4m; Phía Tây giáp đất ông Đỗ Đức H, có chiều dài 34,6m; Phía Nam giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (2) là một phần căn nhà ông Đ, có chiều dài 2,28m; Phía Bắc giáp phần đất không tranh chấp, có chiều dài 0m.

Hai phần đất này thuộc một phần thửa đất 175, tờ bản đồ 17, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 408997 cho ông Đỗ Đức H ngày 27/6/2013, vị trí đất tại Thôn A, xã U, tỉnh Gia Lai.

1.2. Buộc bị đơn ông Tạ Ngọc Đ phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Đỗ Đức H số tiền 60.000.000 đồng *(Sáu mươi triệu đồng)*, là trị giá thành tiền của Phần đất tranh chấp ký hiệu (2) là một phần căn nhà ông Đ diện tích là 18,9m^2. Có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Tạ Ngọc Đ, có chiều dài 9,86m; Phía Tây giáp đất ông Đỗ Đức H, có chiều dài 9,89m; Phía Nam giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (1), có chiều dài 1,55m; Phía Bắc giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (3), có chiều dài 2,28m (phần đất này có nhà ở).

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

Buộc bị đơn ông Tạ Ngọc Đ phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Đỗ Đức H tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 6.000.000 đồng, tiền chi phí định giá tài sản 4.000.000 đồng, tổng cộng là 10.000.000 đồng *(Mười triệu đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 bị đơn ông Tạ Ngọc Đ phải có nghĩa vụ nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Nguyên đơn ông Đỗ Đức H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Đỗ Đức H số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* đã tạm nộp theo biên lai thu số 0004255 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Gia Lai và số tiền 735.828 đồng *(Bảy trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm hai mươi tám đồng)* đã tạm nộp theo biên lai thu số 0004394 ngày 23/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Gia Lai.

Nguyên đơn ông Đỗ Đức H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 09/01/2026), còn bị đơn ông Tạ Ngọc Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được

bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật 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 Toản