

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 10-GIA LAI**

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

Bản án số: 21/2025/DS-ST

Ngày: 04-12-2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KHU VỰC 10-GIA LAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Rmah HThuyên
- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Ông Lưu Thông  
2. Ông Lê Văn Do

Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Quang-Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 10-Gia Lai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10-Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10-Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án vụ án dân sự thụ lý số 39/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai nay là thôn C, xã M, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Vũ T1 và bà Phạm Thị N; Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai nay là thôn A, xã M, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai nay là thôn A, xã Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai nay là thôn C, xã M, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai nay là thôn C, xã M, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai nay là thôn C, xã M, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai nay là thôn C, xã M, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

6. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai nay là thôn C, xã M, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **1. Nguyên đơn là ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị L trình bày:**

Gia đình ông T có mảnh đất, cụ thể là thửa đất số 143, tờ bản đồ số 8, diện tích 5.810 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 953354, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 12/12/2017. Địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai nay là thôn C, xã M, tỉnh Gia Lai có vị trí, tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất ông Phạm Văn T.
- Phía Tây giáp đường T.
- Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Vũ T1.
- Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị L1.

Nay gia đình ông Nguyễn Vũ T1 đã mượn máy đào xới sang qua khu vực mô mốc ranh giới của mảnh đất gia đình ông T đang sử dụng. Phần diện tích bị lấn chiếm ở cạnh phía Bắc vị trí như sau:

- Phía Đông giáp Quốc lộ A bị lấn chiếm chiều ngang là 03 mét.
- Phía Tây giáp đất ông Phạm Văn T bị lấn chiếm chiều ngang là 4,4 mét.
- Phía Bắc giáp đất ông Phạm Văn T bị lấn chiếm là 106 mét.
- Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Vũ T1 bị lấn chiếm là 106 mét.

Tổng diện tích bị lấn chiếm là 393m<sup>2</sup>.

Ông T đã làm đơn trình lên Ủy ban nhân dân xã H cùng các ban ngành đề nghị giải quyết và Ủy ban nhân dân xã H đã mời hai bên gia đình lên hòa giải nhưng không thành.

Ông T, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Vũ T1 và bà Phạm Thị N phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 393m<sup>2</sup>. Tuy nhiên tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2024 xác định phần diện tích đất mà bị đơn lấn chiếm là 315,5m<sup>2</sup>. Có tứ cận: Phía Đông giáp đường dài 2.75m; Phía Tây giáp đất ông T dài 3,28m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Vũ T1 dài 104,76m; Phía Bắc giáp đất ông T dài 104,76m.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Nguyễn Vũ T1 và bà Phạm Thị N phải trả lại cho ông T là 315,5m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2024.

### **2. Bị đơn là ông Nguyễn Vũ T1, bà Phạm Thị N trình bày:**

Cha mẹ ông Nguyễn Vũ T1 là ông Nguyễn Vũ H3 và bà Phạm Thị N1 chung sống với nhau và có 07 người con chung. Năm 1986, cha mẹ ông T1 có khai hoang 01 lô đất có diện tích khoảng 1 hecta tọa lạc tại thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Sau khi khai hoang, cha mẹ ông T1 đã cải tạo lại đất, xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và trồng cây ngắn ngày trên toàn bộ lô đất này.

Năm 1990, chị gái ông T1 là bà Nguyễn Thị K không có đất sản xuất nên cha mẹ ông T1 thống nhất tặng cho bà K ½ phần diện tích đất trên, cụ thể là 5.000m<sup>2</sup> để chị gái ông T1 sản xuất trên phần diện tích đất này để phát triển kinh tế.

Cha mẹ ông T1 tiếp tục sinh sống tại ngôi nhà trên phần diện tích đất còn lại là 5.000m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất này có ranh giới rõ ràng với phần diện tích đất

mà cha mẹ đã cho bà K. Cha mẹ ông T1 quản lý sử dụng ổn định phần diện tích đất này, không có tranh chấp với bất kỳ ai.

Năm 1995, bà K đã chuyển nhượng phần diện tích đất 5.000m<sup>2</sup> cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị L.

Năm 2012, cha mẹ ông T1 chết. Trước khi chết, cha mẹ ông T1 đều có di chúc viết giao lại toàn bộ phần diện tích đất 5.000 m<sup>2</sup> cho anh chị em ông T1 cùng quản lý, không được chuyển nhượng cho người khác và căn nhà trên phần diện tích đất này làm nhà từ đường thờ cúng ông bà, tổ tiên. Phần diện tích đất mà cha mẹ ông T1 để lại có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông: Giáp đường quốc lộ 19D.

Phía Tây: Giáp đất ông Nguyễn Quang G.

Phía Nam: Giáp đất ông Nguyễn Văn T2.

Phía Bắc: Giáp đất ông Phạm Văn T.

Gia đình ông T1 đã quản lý sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai và không có sự thay đổi nào về ranh giới, hiện trạng phần diện tích đất này.

Năm 2014, ông T, bà L thuê xe múc đất, cải tạo lại phần đất sát với ranh giới lô đất của gia đình ông T1, đồng thời ông T đã cho xe múc đổ cả những cây cỏ thụ làm ranh giới giữa lô đất của gia đình ông T1 và lô đất của ông T.

Ngay sau khi phát hiện ra sự việc này thì gia đình ông T1 đã yêu cầu ông T, bà L không được múc đất trên phần diện tích đất của gia đình ông T1. Tuy nhiên, ông T, bà L cho rằng phần diện tích đất thực tế mà ông T, bà L đang sử dụng bị thiếu so với phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước cấp nên ông T, bà L nói gia đình ông T1 lấn chiếm đất của ông bà. Do đó, ông bà mới thuê xe múc đất, múc cây cỏ thụ này để ông bà lấy lại phần diện tích đất mà gia đình ông T1 đã lấn chiếm.

Ông T1 đã làm đơn đề nghị gửi đến Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ để yêu cầu giải quyết. Theo đó, Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ đã tiến hành hòa giải nhưng các bên không thống nhất ý kiến. Tuy nhiên, không hiểu lý do vì sao mà Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ lại đến đo đạc phần diện tích đất của ông T, bà L và đã cắm mốc ranh giới đất theo ý kiến của ông T, bà L khi chưa được sự đồng ý của gia đình ông T1.

Qua đo đạc xem xét thực tế lại thì hiện tại tổng diện tích đất của gia đình ông T1 chỉ còn là 4.774,7m<sup>2</sup>, cụ thể:

-Phía Đông: Giáp đường quốc lộ 19D, dài 46,62m.

-Phía Tây: Giáp đất ông Nguyễn Quang G, dài 48,41m.

-Phía Nam: Giáp đất ông Nguyễn Văn T2, dài 96,50m.

-Phía Bắc: Giáp đất ông Phạm Văn T, dài 105,53m.

Phần diện tích đất của gia đình ông T1 bị thiếu 225,3m<sup>2</sup> so với phần diện tích đất mà cha mẹ ông T1 để lại.

Bị đơn cho rằng ông T, bà L đã lấn chiếm phần diện tích đất 225,3m<sup>2</sup> của gia đình ông T1. Do đó, việc ông T, bà L khởi kiện yêu cầu ông T1 phải trả cho ông bà phần diện tích là 315,5 m<sup>2</sup> lấn chiếm là không có căn cứ và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị H2 trình bày ý kiến:***

Những người này đều khai là con của ông Nguyễn Vũ H3 và bà Phạm Thị N1. Ông H3, bà N1 chết có để lại cho các con một mảnh đất có diện tích là 5000m<sup>2</sup>, có tứ cận:

- Phí Đông giáp: đường Q, dài 46,62m;
- Phía Tây: giáp đất ông Nguyễn Quang G 48,41m;
- Phía Nam giáp: Giáp đất ông Nguyễn Văn T2, dài 96,50m;
- Phía Bắc giáp: đất ông Phạm Văn T, dài 105,53m.

-Mảnh đất trên bố mẹ đã sử dụng ổn định từ năm 1986 đến nay, do đó những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án
- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm là 315,5m<sup>2</sup>, địa chỉ đất tại thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai nay là thôn C, xã M, tỉnh Gia Lai. Đây là tranh chấp về dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có nơi cư trú tại thôn A, xã M, tỉnh Gia Lai. Do vậy, Tòa án nhân dân khu vực 10-Gia Lai có thẩm giải quyết.

Đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị L quá trình giải quyết vụ án đã chết vào ngày 11/8/2023 (*Trích lục khai tử số 94/TLKT-BS ngày 13/9/2023 của UBND xã H*), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ và thừa kế di sản của bà L đã thống nhất tặng cho toàn bộ di sản cho ông Phạm Văn T và giao ông T thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bà L. Do vậy, ông T được xác định là nguyên đơn trong vụ án.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày rằng:

Ông T, bà L (đã chết) có mảnh đất tại thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, cụ thể là thửa đất số 143, tờ bản đồ số 8, diện tích 5.810 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 953354 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 12/12/2017.

Nay gia đình ông Nguyễn Vũ T1 đã mượn máy đào xới sang qua khu vực mô mốc ranh giới của mảnh đất gia đình ông T đang sử dụng. Phần diện tích mà

bị đơn lần chiếm là 315,5m<sup>2</sup>. Có tứ cận: Phía Đông giáp đường dài 2.75m; Phía Tây giáp đất ông T dài 3,28m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Vũ T1 dài 104,76m; Phía Bắc giáp đất ông T dài 104,76m.

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Vũ T1 và bà Phạm Thị N phải trả lại cho ông T 315,5m<sup>2</sup> diện tích đất đã lần chiếm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2024.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án bản phô tô chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 953354 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 12/12/2017; Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 12/04/2023 (Bản chính); Đơn xin sang nhượng đất ngày 01/4/1998 của ông Bùi Văn C sang nhượng đất cho ông Phạm Văn T (Bản phô tô chứng thực).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng: Cha mẹ ông T1 là ông Nguyễn Vũ H3 và bà Phạm Thị N1 chung sống với nhau và có 07 người con chung. Năm 1986, cha mẹ ông T1 có khai hoang 01 lô đất có diện tích khoảng 01 hecta tọa lạc tại thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Cha mẹ ông T1 đã cải tạo lại đất, xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và trồng cây ngắn ngày trên đất này.

Năm 1990, chị gái ông T1 là Nguyễn Thị K không có đất sản xuất nên cha mẹ ông T1 thống nhất tặng cho chị gái ông T1 5.000m<sup>2</sup> để phát triển kinh tế.

Cha mẹ ông T1 vẫn sinh sống trong căn nhà trên phần đất còn lại là 5.000m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất còn lại này cha mẹ ông T1 quản lý, sử dụng có ranh giới rõ ràng với phần đất đã tặng cho bà K và không có tranh chấp với ai.

Năm 1995, bà K đã chuyển nhượng phần diện tích đất 5.000m<sup>2</sup> cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị L. Năm 2012, cha mẹ ông T1 chết. Trước khi chết, cha mẹ ông T1 đều có di chúc viết giao lại toàn bộ phần diện tích đất 5.000 m<sup>2</sup> cho anh chị em ông T1 cùng quản lý, không được chuyển nhượng cho người khác và căn nhà trên phần diện tích đất này làm nhà từ đường thờ cúng ông bà, tổ tiên.

Năm 2014, ông T, bà L thuê xe múc đất, cải tạo lại phần đất sát với ranh giới lô đất của gia đình ông T1, đồng thời ông T đã cho xe múc đổ cả những cây cổ thụ làm ranh giới giữa lô đất của gia đình ông T1 và lô đất của ông T.

Qua đo đạc xem xét thực tế thì hiện tại tổng diện tích đất của bị đơn chỉ còn lại 4.774,7m<sup>2</sup>, bị thiếu 225,3m<sup>2</sup> so với phần diện tích đất mà cha mẹ ông T1 để lại.

Bị đơn cho rằng ông T, bà L đã lần chiếm phần diện tích đất 225,3m<sup>2</sup> của gia đình bị đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả 315,5m<sup>2</sup> đất là không có căn cứ.

Bị đơn giao nộp cho Tòa án tài liệu có tiêu đề “*Bản di chúc*” đề ngày 28/10/2012 (âm lịch), để chứng minh cho lời khai của mình.

**Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị H2** đều khai là con của ông Nguyễn Vũ H3 và bà Phạm Thị N1, ông H3, bà N1 chết có để lại cho các con một mảnh đất có diện tích là 5.000m<sup>2</sup>. Mảnh đất này bố mẹ đã sử dụng ổn định từ năm 1986 đến nay, do đó những người này không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2]. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Các tài liệu do đương sự xuất trình, các chứng cứ Tòa án thu thập được và lời khai của đương sự cho thấy:

-Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K (vợ ông Bùi Văn C) là người đã chuyển nhượng thửa đất số 143 đã khai rằng: Thời điểm ông Bùi Văn C là chồng bà sang nhượng các thửa đất cho ông T thì bà K1 có biết và đồng ý. Tuy nhiên, sang nhượng gồm các thửa đất nào thì bà không rõ nhưng có thửa đất số 143 hiện đang tranh chấp. Việc trước đây vợ chồng bà được bố mẹ cho phần diện tích đất 5.000m<sup>2</sup> là có thật, sau một thời gian canh tác thì bà cùng chồng chuyển nhượng diện tích đất này. Khi sử dụng diện tích đất tranh chấp trên thì vợ chồng bà không làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không nhờ cơ quan chức năng đo đạc đo lại thực trạng. Vì thời gian đã lâu nên bà K không nhớ vị trí giáp ranh thửa đất số 143 đã bán cho ông T.

Vào ngày 01/4/1998, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Văn C (hiện đã chết) thông qua 01 Giấy chuyển nhượng đất viết tay gồm nhiều thửa đất khác nhau trong đó có thửa đất số 143 (hiện đang tranh chấp về ranh giới) với tổng diện tích của các thửa đất là 22.800m<sup>2</sup>. Ngày 13/11/2003 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó thửa đất số 143, tờ bản đồ số 8 với diện tích 5810m<sup>2</sup>. Ngày 12/12/2017, nguyên đơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 953354, thửa đất số 143, tờ bản đồ số 8, diện tích 5810m<sup>2</sup> (lý do hết trang tư, không có thay đổi diện tích và không có tranh chấp về ranh giới). Việc chuyển nhượng, sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 143 đều hợp pháp và đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bà K (vợ ông Bùi Văn C) là người đã chuyển nhượng thửa đất số 143 cũng không xác định được ranh giới (hoặc đặc điểm để làm ranh giới) thửa đất khi bán, không xác định được việc chuyển nhượng cụ thể các thửa đất là bao nhiêu. Nên không thể xác định được diện tích đất mà bị đơn và những người liên quan được thừa kế là 5.000m<sup>2</sup> và đang bị nguyên đơn lấn chiếm ranh giới, như bị đơn trình bày. Bà K không có ý kiến gì về vấn đề khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự là người có nghĩa vụ liên quan khác không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

-Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 12/4/2023 có nội dung thể hiện đất ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về phần ông T1 không cung cấp giấy tờ chứng minh diện tích đất đang tranh chấp là của mình.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2024 xác định được như sau:

Phần diện tích thực tế thửa đất của ông T, bà Lược là  $5.715,7\text{m}^2$ , thiếu  $94,3\text{m}^2$  so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, thửa đất có tứ cận:

- + Phía Đông: giáp đường có chiều dài 49,84m;
- + Phía Tây: giáp đất ông T có chiều dài 53,66m;
- + Phía Nam: giáp đất ông T1 có chiều dài 104,76m;
- + Phía Bắc: giáp đất ông M có chiều dài 62,05m + 42,72m và giáp đất ông H4 có chiều dài 7,80m.

Đối với thửa đất của ông T1 đang sử dụng, hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo thực tế có diện tích là  $4.969,4\text{m}^2$ , có tứ cận như sau:

- + Phía Đông: giáp đường có chiều dài 46,24m;
- + Phía Tây: giáp đất ông G có chiều dài 52,65m;
- + Phía Nam: giáp đất ông Nguyễn Văn T2 có chiều dài 89,94m + 6,33m;
- + Phía Bắc: giáp đất ông Phạm Văn T dài 104,92.

Phần diện tích đất đang tranh chấp có tổng diện tích là  $315,5\text{m}^2$ , có tứ cận như sau:

- + Phía Đông: giáp đường dài 2,75m;
- + Phía Tây: giáp đất ông T dài 3,28m;
- + Phía Nam: giáp đất ông Nguyễn Vũ T1 dài 104,76m;
- + Phía Bắc: giáp đất ông T dài 104,92m.

Từ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2024 thấy rằng: Phần diện tích không tranh chấp thửa đất của ông T, bà Lược là  $5.400,2\text{m}^2$  cộng với phần diện tích đất đang tranh chấp là  $315,5\text{m}^2$  bằng  $5.715,7\text{m}^2$ , thiếu  $94,3\text{m}^2$  so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lấn chiếm một phần diện tích thửa đất của mình là  $315,5\text{m}^2$  là có căn cứ và nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại  $315,5\text{m}^2$  là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng: phần đất còn lại của gia đình có diện tích  $5.000\text{m}^2$  và đã cung cấp cho Tòa án 01 Bản di chúc được lập ngày 28/10/2012 để xác định diện tích của phía bị đơn đang sử dụng là  $5.000\text{m}^2$ , có hai người làm chứng là bà Nguyễn Thị Q và bà Trịnh Thị R. Tuy nhiên, tại Bản di chúc thể hiện ông Nguyễn Vũ H3 có để lại cho các con “01 diện tích đất diện tích **khoảng  $5.035\text{m}^2$** , phía Bắc giáp ông Phạm Văn T”. Như vậy, người để lại quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Vũ H3 cũng không xác định chính xác được diện tích thửa đất để lại cho người thừa kế là bao nhiêu, tứ cận giáp các hộ khác có diện tích cụ thể như thế nào.

-Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/11/2025, hai người làm chứng là Nguyễn Thị Q và Trịnh Thị R (ký trong Bản di chúc) là hàng xóm không biết nội dung trong di chúc, không xác định được thửa đất trong bản di chúc là thửa đất nào, cụ thể ranh giới thửa đất. Mặt khác, sau khi được thừa kế tài sản phía bị đơn cũng không tiến hành các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhằm xác định diện tích đất được sử dụng cụ thể là bao nhiêu.

Như vậy, bị đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh diện tích đất còn lại của bị đơn là 5.000m<sup>2</sup> và phần diện tích đất tranh chấp là của bị đơn, do vậy lời khai của bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở.

[2.3]. Kết quả định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 24/01/2024, thể hiện, phần diện tích đất đang tranh chấp có giá trị (theo thị trường) là 41.250.000 đồng.

[3.]. Từ những nhận định và đánh giá nêu trên, thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.]. Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và Tòa án đã chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết 11.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 11.000.000 đồng này. Vì vậy, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 11.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 177, Điều 179 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 163, 164, 166, 175, 176, 357, 468 của Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 166, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

**Xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T.

1. Buộc ông Nguyễn Vũ T1, bà Phạm Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị H2 phải trả lại cho ông Phạm Văn T phần diện tích mà bị đơn lấn chiếm là 315,5m<sup>2</sup>. Có tứ cận: Phía Đông giáp đường dài 2.75m; Phía Tây giáp đất ông T dài 3,28m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Vũ T1 dài 104,76m; Phía Bắc giáp đất ông T dài 104,76m.

*(Như đặc điểm thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 24-01-2024).*

2. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Vũ T1, bà Phạm Thị N phải chịu 2.062.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm;

- Hoàn trả cho ông Phạm Văn T 1.500.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0009970 ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10-Gia Lai.

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

Buộc ông Nguyễn Vũ T1, bà Phạm Thị N phải liên đới thanh toán cho ông Phạm Văn T số tiền 11.000.000 đồng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, người 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

5. 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 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 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND khu vực 10-Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 10-Gia Lai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Rmah HThuyên**