

**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: 17 /2025/DS-ST

Ngày 11/9/2025

“Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC A - GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Trung Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Kia và ông Trần Văn Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực A – Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực A – Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chung, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực A – Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 109/2024/TLST-DS ngày 05/11/2024 *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2025/QĐXXST-DS ngày 18/8/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1984; số căn cước: 052084012562; địa chỉ: Tổ F T, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1971; số căn cước: 064071003868; địa chỉ: Tổ F T, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ F T, phường A, tỉnh Gia Lai. Người đại diện chị Nguyễn Minh Á, sinh năm 1999; địa chỉ: Tổ F T, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn anh Nguyễn Văn H có lời trình bày trong đơn khởi kiện và lời khai tại phiên tòa nội dung thể hiện như sau: Nguồn gốc thửa đất tôi đang sử dụng làm nhà ở và đang tranh chấp ranh giới với ông Nguyễn Hữu P là của mẹ tôi tên Phạm Thị Ngọc T tặng cho tôi nhưng đến năm 2021 mới làm thủ tục sang tên. Thửa đất này được UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp cho mẹ tôi bà Phạm Thị Ngọc T ngày 14/12/2001 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 632727 thuộc thửa đất số 240 tờ bản đồ 26 có diện tích 916m² mục đích sử dụng trồng lúa nước, thời hạn sử dụng tháng 10/2021; địa chỉ thửa đất: Khóm P, thị

trần A, huyện A (cũ), tỉnh Gia Lai và mẹ tôi đã sử dụng. Đến năm 2020 mẹ tôi cấp đổi lại sổ mới của thửa đất trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CU 801479 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 15/9/2020 thửa đất được đổi lại thành số 52 tờ bản đồ đổi thành 36 diện tích 916m² và đã chuyển mục đích 150m² (giáp ranh giới với đất ông Nguyễn Hữu P) thành đất ở đô thị. Thửa đất số 52 được tách thành thửa đất số 305 diện tích 150m² đất ở đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CU 106526 được UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/01/2021 và thửa 306 diện tích còn lại 766m² đất trồng lúa nước. Đến tháng 3/2021 mẹ tôi đã tặng cho toàn bộ diện tích 916m² đất nói trên cho tôi và tôi đã xây dựng nhà trên 150m² đất ở của thửa đất 305 có ranh giới giáp với đất của ông P. Tôi tiếp tục chuyển mục đích diện tích 118,1m² thành đất ở để đủ diện tích xây dựng nhà nên thửa đất 306 tiếp tục được tách thành thửa 312 diện tích 118,1m² ở đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 572940 được UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/6/2022 và thửa đất số 313 diện tích còn lại 647,9m² đất trồng lúa nước. Thửa đất mẹ tôi tặng cho 916m² hiện nay tôi đã làm nhà ở và tách thành 03 thửa; thửa đất số 305 diện tích 150m² và thửa 312 diện tích 118,1m² đều là ở đô thị (trên thửa đất 305 có căn nhà cấp 4 diện tích 109,2m²) diện tích đất còn lại 647,9m² đất trồng lúa nước nằm ở thửa 313 (thửa 52 cũ); địa chỉ thửa đất hiện nay là: Tổ 06 T, phường A (trước đây là Tổ F, phường T, thị xã A), tỉnh Gia Lai.

- Khi làm nhà xong tôi có khảo sát lại diện tích thửa đất số 52 (cũ) mẹ tôi tặng cho thì phát hiện thiếu khoảng 30m² do ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị V lấn chiếm (01 mét mặt tiền, chiều dài 30 mét) phần đất ranh giới giáp đất ông P bà V nên tôi yêu cầu trả nhưng ông P bà V không trả. Tôi đã làm đơn yêu cầu UBND phường T, thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai hòa giải tại Biên bản hòa giải ngày 08/3/2023 nhưng không thành. Hôm nay, tôi giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng ông P, bà V trả phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 52 (cũ) nay là số 313, tờ bản đồ 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CU 801479 có kích thước 01 mét mặt tiền, chiều dài 30, tổng diện tích 30m². Tôi không yêu cầu gì thêm.

* Bị đơn ông Nguyễn Hữu P trình bày tại phiên tòa có nội dung như sau: Thửa đất của tôi đang sử dụng thuộc thửa số 252, tờ bản đồ 24 diện tích 1.348,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 492031 được UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/9/2007 cho vợ chồng tôi. Thửa đất có giáp ranh với đất của bà T có hàng rào ranh giới giữa hai thửa đất, gia đình tôi và bà T không có xảy ra tranh chấp gì. Khoảng năm 2021 anh H về xây nhà thì có thỏa thuận với gia đình tôi là phá hàng rào cây sống để anh H xây nhà thuận tiện và tôi có đồng ý nên anh H đã xây căn nhà trên ranh giới đất, các bên không có xảy ra tranh chấp gì. Nhưng sau khi xây nhà xong thì anh H cho rằng gia đình tôi lấn chiếm đất của anh H nên xảy ra tranh chấp và yêu cầu hoà giải tại UBND phường T, thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai. Do gia đình tôi không lấn chiếm đất nên hòa giải không thành. Anh H đã khởi kiện tại Tòa án buộc vợ chồng tôi trả lại diện tích đất cho anh H là 30m². Vì gia đình tôi không lấn chiếm đất như anh H

khai nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H. Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà V có lời trình bày trong hồ sơ cùng ý kiến như chồng bà là ông P không bổ sung gì thêm. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà V là chị Nguyễn Minh Á (là con của ông P bà V) có cùng ý kiến với ông P, không bổ sung gì thêm.

* Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến: Về thủ tục tố tụng Tòa án nhân dân khu vực A - Gia Lai đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông P bà V, phải trả diện tích đất 30m². Về chi phí tố tụng, nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xét thẩm định tại chỗ và định giá là 5.000.000đ. Về án phí, vì yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn và thừa đất có địa chỉ tại phường A, tỉnh Gia Lai, theo quy định tại Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân khu vực A - Gia Lai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn H khởi kiện tranh chấp đất ranh giới với bị đơn ông Nguyễn Hữu P bà Nguyễn Thị V buộc phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 52 (cũ) nay là số 313, tờ bản đồ 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CU 801479 có kích thước 01 mét mặt tiền, chiều dài 30, tổng diện tích 30m² cho nguyên đơn nhưng bị đơn phản đối cho rằng không lấn đất như nguyên đơn khai.

[3]. Về nguồn gốc thửa đất anh H sử dụng: Thửa đất anh H đang sử dụng là của bà Phạm Thị Ngọc T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 362727 được UBND huyện A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 14/12/2001 thửa đất số 240 tờ bản đồ 26 có diện tích 916m² mục đích sử dụng trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2021. Khi sử dụng thửa đất trên giữa bà T và ông P không có tranh chấp gì vì trên đất có ranh giới là hàng rào cây sống. Năm 2020 bà T tách thửa đất số 52 thành hai thửa số 305 chuyển 150m² thành đất ở đô thị và thửa 306 diện tích 766m² đất trồng lúa nước. Năm 2021 bà T tặng cho con là anh Nguyễn Văn H toàn bộ diện tích thửa đất 305 và thửa đất 306 và được Văn phòng C, tỉnh Gia Lai công chứng ngày 17/3/2021. Khi xây nhà thì anh H tiếp tục tách thửa 306 thành hai thửa thành thửa 312 để chuyển mục đích thành đất ở và thửa 313 diện tích đất trồng lúa còn lại. Diện tích thửa đất 916m² bà T tặng cho anh H qua nhiều lần tách đổi thửa hiện tại là 03 thửa; thửa đất số 305 diện tích 150m² đất ở đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 106526 được UBND thị

xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/01/2021 mang tên Nguyễn Văn H (Sau khi làm xong căn nhà diện tích 109,2m² anh H được cấp đổi lại đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 974628 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G cấp ngày 04/10/2024); thửa 312 diện tích 118,1m² ở đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 572940 được UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/6/2022 mang tên Nguyễn Văn H; thửa đất còn lại đổi thành số 313 (52 cũ) diện tích còn lại 647,9m² đất trồng lúa nước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 801479 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 15/9/2020 (mang tên bà T và đã tặng cho anh H năm 2021); địa chỉ thửa đất hiện nay là: Tổ 06 T, phường A, tỉnh Gia Lai.

[4]. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 27/3/2025 thì vị trí đất tranh chấp nằm ở ranh giới thửa đất của nguyên đơn anh H và bị đơn ông P bà V, trên diện tích đất tranh chấp có một số cây dừa từ 07 năm tuổi trở lên và một số cây cối khác do ông P trồng từ trước, tổng diện tích đất tranh chấp là 47,8m² (trong đó có diện tích 10,4m² nằm trong giấy chứng nhận được cấp cho ông P và 37,4m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên tranh chấp). Qua khảo sát hiện trạng thửa đất anh Nguyễn Văn H đang sử dụng bao gồm tính cả diện tích 47,8m² đất ở anh H tranh chấp thì có tổng diện tích 1.074,2m² (trừ diện tích 47,8m² đất tranh chấp thửa đất anh H đang sử dụng là 1.026,4m²). Qua khảo sát hiện trạng thửa đất ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị V đang sử dụng bao gồm cả diện tích 47,8m² đất tranh chấp thì có tổng diện tích 1.432,5m² (trừ diện tích 47,8m² đất tranh chấp thì thửa đất ông P đang sử dụng là 1.384,7m²).

[5]. Qua xem xét hồ sơ cấp đất của anh Nguyễn Văn H thì thấy anh H được bà Phạm Thị Ngọc T tặng, cho diện tích 916m² (trong đó có 150m² đất ở và 766m² đất trồng lúa nước) theo Văn bản thỏa thuận về việc chia, tặng cho quyền sử dụng đất hộ số công chứng 533 và số 534 Quyền 01-TP-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Gia Lai công chứng ngày 17/3/2021. Quá trình sử dụng anh H đã tách đổi thửa và tiếp tục chuyển 118,1m² đất ở để xây nhà. Hiện tại 916m² đất bà T tặng cho anh H có 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh H đứng tên người sử dụng như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 974628 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G cấp ngày 04/10/2024 thửa đất số 305 tờ bản đồ 36, diện tích 150m² đất ở đô thị (trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 109,2m²); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 572940 được UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/6/2022 thửa 312 tờ bản đồ 36, diện tích 118,1m² ở đô thị; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 801479 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 15/9/2020 thửa đất 52 (cũ) được đổi lại thành thửa số 313 tờ bản đồ 36 diện tích đất còn lại 647,9m² đất trồng lúa nước (bà T đã tặng cho anh H năm 2021 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh A đã xác nhận và chỉnh lý trong giấy chứng nhận).

[6]. Xét thấy, thửa đất anh H sử dụng có nguồn gốc từ bà T tặng cho với diện tích 916m² nhưng hiện tại thửa đất anh H đang sử dụng có diện tích lớn hơn diện tích đất mà bà T đã tặng, cho. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa anh H trình bày không được nhà nước cấp thêm diện tích đất nào khác ngoài

diện tích 916m² mà mẹ anh là bà T đã tặng, cho. Trong hồ sơ cấp đất của anh H không có tài liệu, chứng cứ nào đăng ký biến động về diện tích đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả diện tích 30m² lấn chiếm nhưng nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh diện tích 30m² đất ranh giới tranh chấp với ông P, bà V là của nguyên đơn. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn về việc buộc ông P và bà V phải trả lại diện tích đất ranh giới có kích thước 01 mét mặt tiền (chiều rộng) và chiều dài 30, tổng diện tích 30m² là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[7]. Về chi phí Tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.500.000đ, chi phí định giá tài sản là 2.500.000đ, nguyên đơn đã tạm ứng. Vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ chi phí Tố tụng là 5.000.000đ.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận, theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền 300.000đ, là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 100, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 (các Điều 137, Điều 235, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024);

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 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;

- Xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn H về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị V, trả lại diện tích đất có kích thước 01 mét mặt tiền (chiều rộng) và chiều dài 30, diện tích là 30m².

- Về chi phí Tố tụng: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn H, phải chịu toàn bộ chi phí định xem xét thẩm định và chi phí định giá tài sản giá số tiền là 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Anh H đã nộp đủ tiền chi phí Tố tụng.

- Về án phí: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn H phải chịu là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0013291 ngày 05 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai

(nay là Phòng thi hành án khu vực A - Gia Lai). Anh Nguyễn Văn H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Thời hạn kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 11/9/2025), đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND khu vực A - Gia Lai;
- Phòng THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, VP.

Mai Trung Toàn