

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ P
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 34/2025/DS - ST
Ngày 29 tháng 4 năm 2025
“*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Quách Đình Hoàng

2. Ông Nguyễn Bá Lý

- Thư ký phiên tòa: Ông Thủy Sơn Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 29 tháng 4 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 433/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về “***Tranh chấp quyền sử dụng đất***” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2025/QĐXXST - DS ngày 24 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2025/QĐST - DS ngày 17 tháng 3 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2025/QĐST - DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Phạm Lê Hạnh Q, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 168 đường QT, phường T, quận HC, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Diệp Ái K, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ 01, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai

(*Giấy ủy quyền công chứng số 5229 quyền số 01/2023 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 01 tháng 12 năm 2023 tại văn phòng công chứng SH, thành phố Đà Nẵng*). Có mặt

2. *Bị đơn:* Anh Trần Huy K, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 04, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 9 năm 2023, đơn khởi kiện ngày 16 tháng 11 năm 2023; các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Lê Hạnh Q - bà Diệp Ái K trình bày:

Năm 2019, chị Phạm Lê Hạnh Q nhận chuyển nhượng từ anh Trần Huy K quyền sử dụng đất tại tổ 01, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 249, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.540m^2 trong đó có 100m^2 đất ở và 1.340m^2 đất màu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 069143 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 04 tháng 12 năm 2009. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 2129 ngày 16 tháng 5 năm 2019 tại văn phòng công chứng ĐAB. Sau đó, chị Q đã đăng ký biến động, yêu cầu tách thửa và ngày 05 tháng 7 năm 2019 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 721665 đối với thửa đất số 399, tờ bản đồ số 6, diện tích 1340m^2 đất trồng cây hàng năm và số CQ 721666 đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 6, diện tích 200m^2 đất ở.

Năm 2022, chị Phạm Lê Hạnh Q chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Giáng H và nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - chi nhánh thành phố P để chỉnh lý sang tên cho bà H theo quy định. Khi chuyển nhượng, chị Q đã tiến hành cầm cọc để giao đất cho bà H nhưng bà Nguyễn Thị Diễm C - mẹ của anh K cản trở nên việc cầm cọc không được tiến hành. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Trần Huy K, các bên chỉ lập hợp đồng mà không cầm cọc trên đất nên khi chị Q cầm cọc thì phát sinh tranh chấp ranh giới đất với bà Nguyễn Thị Diễm C. Do Bà C khiếu nại chị Q có hành vi lấn chiếm đất của bà nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P đã tạm dừng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Hương. Hiện tại, chị Q đã chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng đất và trả lại tiền nhận chuyển nhượng cho bà Hương.

Ủy ban nhân dân phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai đã hòa giải hai lần và đề nghị các bên có đất tranh chấp liên hệ đơn vị có chức năng tổ chức đo đạc để xác minh vị trí diện tích, kích thước, hình thể theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp nhưng anh K, bà C không hợp tác thực hiện.

Theo đơn khởi kiện, chị Phạm Lê Hạnh Q yêu cầu anh Trần Huy K, bà Nguyễn Thị Diễm C trả diện tích đất tranh chấp là 1.540m^2 , có tứ cận là: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn L, phía Tây giáp ông Nguyễn H, phía Nam giáp đất bà Lê Thị Đ, phía Bắc giáp đường NT. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 01 năm 2025, diện tích đất tranh chấp là $1.432,4\text{m}^2$, có vị trí tứ cận là: Phía Đông giáp ruộng nước và đất còn lại của bà Nguyễn Thị Diễm C, có chiều dài: $8,28\text{m} + 11,42\text{m} + 2,17\text{m} + 4,02\text{m} + 9,28\text{m} + 44,95\text{m}$; Phía Tây giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Diễm C và ông Nguyễn H, có chiều dài $11,66\text{m} + 23,24\text{m} + 9,59\text{m} + 12,75\text{m} + 4,42\text{m}$; Phía Nam giáp phần đất còn lại của

bà Nguyễn Thị Diễm C, có chiều dài 10,92m; Phía Bắc giáp đường rộng 04m, có chiều dài 1,08m + 6,75m + 12,86m + 3,53m. Chị Phạm Lê Hạnh Q thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu anh Trần Huy K, bà Nguyễn Thị Diễm C trả lại diện tích 1.432,4m² theo kết quả đo đạc tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 01 năm 2025.

2. Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm C vắng mặt nhưng theo Biên bản lấy lời khai ngày 04 tháng 12 năm 2023, Đơn xin thay đổi Thẩm phán ngày 15 tháng 01 năm 2024 và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, ý kiến của bà C như sau: Đất chuyển nhượng tại tổ 01, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 249, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.540m² trong đó có 100m² đất ở và 1.340m² đất màu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AĐ 069143 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 04 tháng 12 năm 2009 là tài sản của bà, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ nhiều cá nhân khác nhau, diện tích đất trên thực tế rộng hơn diện tích đã được công nhận quyền sử dụng đất. Khi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do phát sinh tranh chấp với chồng nên bà đã để con trai Trần Huy K đứng tên chủ sử dụng nhưng bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Bà biết việc anh Trần Huy K chuyển nhượng đất cho chị Phạm Lê Hạnh Q, khi chuyển nhượng hai bên chỉ giao kết bằng văn bản chứ chưa xác định ranh giới, mốc giới đất trên thực địa.

Nguyên nhân bà không phối hợp xác định ranh giới để giao đất cho chị Q tiếp quản sử dụng là do ranh giới giữa đất chuyển nhượng và đất của ông Đặng Văn L là một con mương. Hiện trạng con mương vẫn như cũ nhưng ông L đã rào qua cả con mương nước này lấn chiếm lên đất của chị Q. Theo bà phần diện tích lấn chiếm nhiều vì hình thể đất của ông L thay đổi từ tam giác thành hình vuông và dài. Khi ông L có hành vi lấn chiếm đất, bà đã thông báo nhưng chị Q không có ý kiến; hiện tại yêu cầu bà giao đủ đất chuyển nhượng, lấn sang đất còn lại của bà nên bà không đồng ý.

3. Đối với bị đơn anh Trần Huy K: Anh Trần Huy K đã được Tòa án nhân dân thành phố P triệu tập họp lệ nhiều lần để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Lê Hạnh Q nhưng anh không đến Tòa án làm việc. Vì vậy Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng theo luật định để xét xử vắng mặt bị đơn Trần Huy K.

4. Theo nội dung Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản cùng ngày 22 tháng 01 năm 2025: Hiện trạng thửa đất số 398 và 399, tờ bản đồ số 6 theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 721666 và QC 721665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 05 tháng 7 năm 2019 cho người sử dụng đất là bà Phạm Lê Hạnh Q), đất có tứ cận: Phía Đông giáp mương nước và phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Diễm C, có chiều dài 8,28m + 11,42m + 2,17m + 4,02m + 9,28m + 44,95m; Phía Tây giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Diễm C, có chiều dài 11,66m + 23,24m + 9,59m + 12,75m + 4,42m; Phía Nam giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Diễm C, có

chiều dài 10,92m; Phía Bắc giáp đường rộng 4m, có chiều dài 1,08m + 6,75m + 12,86m + 3,53m; tổng diện tích đất: 1.432,4m². Trên đất tranh chấp vào thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ không có tài sản.

Qua khảo sát giá chuyển nhượng đất trên thị trường ở địa phương tại thời điểm định giá, Hội đồng định giá thống nhất, thửa đất có giá 2.300.000 đồng/m² x 1.432,4m² = 1.241.890.800 (một tỷ hai trăm bốn mươi một triệu tám trăm chín mươi nghìn tám trăm) đồng.

5. Theo Biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 24 tháng 6 năm 2024, thông tin ranh giới đất do ông Lương Quang H, sinh năm 1943, nơi cư trú: Tổ 01, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai cung cấp: Ông sinh sống và canh tác tại tổ 01, phường TL từ ngày 10 tháng 5 năm 1975. Ranh giới đất giữa anh Đặng Quang T (do cha Đặng Văn L tặng cho) và chị Phạm Lê Hạnh Q (do bà C cho anh K đứng tên sau chuyển nhượng cho chị Q) là nương nước, hiện trạng giữ nguyên từ trước đến nay không có gì thay đổi.

Ranh giới đất của chị Q tiếp giáp với đất của ông Nguyễn H1 (nay do Nguyễn H đứng tên) nhưng hiện trạng thực tế không tiếp giáp. Nguyên nhân: Do bà C và ông Nguyễn H1 xác định mốc ranh giới đất là cây mít nhưng không cắm mốc, làm hàng rào; cây mít sinh trưởng, tán cây rộng ra và ông H1 đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên trên cây mít nên mới phát sinh tranh chấp giữa bà C và ông H1; sau đó hai bên lập biên bản do cán bộ phường TL thống nhất xác nhận ranh giới đất là hàng rào như hiện nay; tuy nhiên phần đất hình tam giác của bà C vẫn chưa được tách ra từ Giấy chứng nhận của ông Nguyễn H1.

6. Ranh giới thể hiện trên các tờ bản đồ địa chính:

Tờ bản đồ địa chính số 6 xã CA do Sở địa chính đo vẽ được Ủy ban nhân dân xã CA công nhận năm 2000 tại ranh giới giữa thửa đất số 249 (đất của anh Trần Huy K) và thửa đất số 247c (đất của ông Đặng Văn L) không thể hiện nương nước.

Tờ bản đồ địa chính số 34 phường TL do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 19 tháng 9 năm 2024 tại ranh giới giữa thửa đất ký hiệu CLN 2/1321,7 (đất của anh Trần Huy K) và CLN 1/841,8 đất của ông Đặng Văn L) thể hiện nương nước.

7. Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P có ý kiến như sau:

Về trình tự, thủ tục tố tụng: Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục tố tụng. Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về thụ lý vụ án, xác minh, thu thập chứng cứ, thông báo về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như trình tự phiên tòa. Thời hạn chuẩn bị xét xử không được đảm bảo. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng; riêng các bị đơn việc chấp hành theo pháp luật tố tụng còn hạn chế.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Lê Hạnh Q, buộc anh Trần Huy K và bà Nguyễn Thị Diễm C phải trả lại phần diện tích đất 1.432,4m² có tứ cận theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 01 năm 2025 cho chị Phạm Lê Hạnh Q:

- Phía Đông giáp nương nước và phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Diễm C, có chiều dài 8,28m + 11,42m + 2,17m + 4,02m + 9,28m + 44,95m;

- Phía Tây giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Diễm C, có chiều dài 11,66m + 23,24m + 9,59m + 12,75m + 4,42m;

- Phía Nam giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Diễm C, có chiều dài 10,92m;

- Phía Bắc giáp đường rộng 4m, có chiều dài 1,08m + 6,75m + 12,86m + 3,53m

Bị đơn anh Trần Huy K và bà Nguyễn Thị Diễm C phải chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tranh chấp phát sinh từ việc anh Trần Huy K, bà Nguyễn Thị Diễm C không phối hợp xác định ranh giới đất chuyển nhượng dẫn đến chị Phạm Lê Hạnh Q bị hạn chế quyền của chủ sử dụng đất, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp nên chị Q đã phát sinh quyền khởi kiện.

Bản chất tranh chấp do các bên có quan điểm khác nhau về việc có hay không phát sinh hành vi lấn chiếm đất dẫn đến chênh lệch diện tích đất chuyển nhượng nên đây là tranh chấp quyền sử dụng đất; vị trí đất tranh chấp trên địa bàn thành phố P nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố P theo loại việc, theo lãnh thổ và theo cấp xét xử.

Có sự kiện pháp lý anh Trần Huy K ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Diễm C tham gia tố tụng nhưng bà C không nộp Giấy ủy quyền công chứng số 009021 tại văn phòng công chứng Lê Hùng A, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26 tháng 12 năm 2023 đồng nghĩa không đủ căn cứ để xác định bà C là đại diện theo ủy quyền của anh K và ý kiến của bà C không được xác định là ý kiến của anh K.

Các bị đơn Trần Huy K và Nguyễn Thị Diễm C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên căn cứ theo khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt các bị đơn

Tại phiên tòa, chị Phạm Lê Hạnh Q thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng yêu cầu anh Trần Huy K và bà Nguyễn Thị Diễm C trả lại phần diện tích đất là 1.432,4m² dựa trên kết quả đo đạc tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 01 năm 2025 là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Chị Phạm Lê Hạnh Q nhận chuyển nhượng thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6 tại Tổ 01, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai và được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp

theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 721665, thửa đất số 398, tờ bản đồ số 6, diện tích 200m² đất ở và số CQ 721666, thửa đất số 399, tờ bản đồ số 6, diện tích 1340m² đất trồng cây hàng năm khác. Mặc dù, chị Q thiếu trách nhiệm trong việc quản lý đất dẫn đến ranh giới đất nhận chuyển nhượng không rõ ràng nhưng từ việc bà Nguyễn Thị Diễm C - người trực tiếp quản lý đất - thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng nhỏ hơn diện tích đất thực tế cho thấy đất chuyển nhượng (cũng là đất tranh chấp) trên thực tế là một phần diện tích đất bà C đang quản lý, sử dụng.

Đối chiếu hình thể đặc thù của đất chuyển nhượng tương ứng với thửa số 249, tờ bản đồ số 6 sau đó thửa số 2, tờ bản đồ số 34 và kết quả đo đạc tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 01 năm 2025, đất tranh chấp có đến 03 mặt giáp với phần đất còn lại của bà C. Như vậy, đã đủ cơ sở khẳng định đất tranh chấp có diện tích 1.432,4m² với tứ cận theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 01 năm 2025.

[3] Ranh giới phía đông của đất tranh chấp giáp với đất ông Đặng Văn L là nương nước; đây là ranh giới tự nhiên còn tồn tại đến thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ, được chính quyền địa phương thừa nhận thể hiện trên tờ bản đồ địa chính số 34; được các đương sự công khai thừa nhận là ranh giới đất; như vậy, có đủ căn cứ xác định nương nước là ranh giới đất không tranh chấp.

Theo Trích đo hiện trạng sử dụng đất đang tranh chấp do Công ty trách nhiệm hữu hạn Trắc địa Bản đồ NT thực hiện kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 01 năm 2025, chủ sử dụng đất liền kề ông Đặng Văn L đã cấm cọc bê tông dọc theo con nương trên phần đất thuộc quyền sử dụng của cá nhân ông; trên đất tranh chấp không có tài sản. Vì vậy, diện tích đất tranh chấp không đủ diện tích theo Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà chị Phạm Lê Hạnh Q đã được cấp không phải do hành vi lấn chiếm đất như bà Nguyễn Thị Diễm C viện dẫn.

[4] Dựa trên ranh giới không tranh chấp ở phía Đông là nương nước, ở phía Bắc giáp đường rộng 04m, hình thể đặc thù của đất chuyển nhượng (cũng là đất tranh chấp); có đủ căn cứ xác định, đất tranh chấp có diện tích 1.432,4m² với ranh giới tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp nương nước và phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Diễm C, có chiều dài 8,28m + 11,42m + 2,17m + 4,02m + 9,28m + 44,95m;
- Phía Tây giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Diễm C, có chiều dài 11,66m + 23,24m + 9,59m + 12,75m + 4,42m;
- Phía Nam giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Diễm C, có chiều dài 10,92m;
- Phía Bắc giáp đường rộng 4m, có chiều dài 1,08m + 6,75m + 12,86m + 3,53m

Đồng thời có mốc ranh giới đất cụ thể theo Trích đo hiện trạng sử dụng đất tranh chấp ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Trắc địa Bản đồ NT.

Do bà Nguyễn Thị Diễm C và anh Trần Huy K, cố ý sử dụng trên phần đất đã chuyển nhượng cho chị Phạm Lê Hạnh Q nên yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Lê Hạnh Q có căn cứ; cần buộc bà Nguyễn Thị Diễm C và anh Trần Huy K trả cho chị Phạm Lê Hạnh Q đất lấn chiếm như trên.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của chị Phạm Lê Hạnh Q được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Diễm C và anh Trần Huy K phải liên đới chịu án phí tương ứng với giá trị diện tích đất lấn chiếm theo kết luận của Hội đồng định giá ngày 22 tháng 01 năm 2025:

$36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times 441.890.800 = 49.256.724$ (bốn mươi chín triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm hai mươi tư) đồng

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 21.097.594 (hai mươi một triệu không trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm chín mươi tư) đồng, do việc yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của chị Phạm Lê Hạnh Q có căn cứ nên bà Nguyễn Thị Diễm C và anh Trần Huy K phải chịu toàn bộ chi phí này là phù hợp. Chị Phạm Lê Hạnh Q đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí nên cần buộc bà Nguyễn Thị Diễm C và anh Trần Huy K hoàn trả cho chị Phạm Lê Hạnh Q.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1, khoản 5 Điều 8; Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 199 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 1, khoản 21 Điều 3, Điều 5, Điều 27, Điều 28, Điều 134, Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024

- Căn cứ các Điều 4, 5; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 186, Điều 244, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 146, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Lê Hạnh Q

Buộc bà Nguyễn Thị Diễm C và anh Trần Huy K trả cho chị Phạm Lê Hạnh Q diện tích đất 1.432,4m² tại tổ 01, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp nương nước và phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Diễm C, có chiều dài 8,28m + 11,42m + 2,17m + 4,02m + 9,28m + 44,95m;

- Phía Tây giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Diễm C, có chiều dài 11,66m + 23,24m + 9,59m + 12,75m + 4,42m;

- Phía Nam giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Diễm C, có chiều dài 10,92m;

- Phía Bắc giáp đường rộng 4m, có chiều dài 1,08m + 6,75m + 12,86m + 3,53m

(Kèm theo bản án là Trích đo hiện trạng sử dụng đất đang tranh chấp ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Trắc địa Bản đồ NT)

Về án phí: Bà Nguyễn Thị Diễm C và anh Trần Huy K phải chịu 49.256.724 (bốn mươi chín triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm hai mươi tư) đồng nộp ngân sách nhà nước.

Chị Phạm Lê Hạnh Q được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 (mười tám triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001628 ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn Thị Diễm C và anh Trần Huy K phải trả cho chị Phạm Lê Hạnh Q 21.097.594 (hai mươi một triệu không trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm chín mươi tư) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo để Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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 và 9 Luật thi hành án dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố P;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Thi hành án dân sự thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Võ Thị Thanh Thúy

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA