

Bản án số: 01/2026/DS - ST

Ngày 04/02/2026

*“V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất và hủy
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*
”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đăng Lễ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Minh Cường, ông Võ Tuấn Quân.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Phương - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Quảng Ngãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 02 năm 2026, tại Hội trường xét xử trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 09/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2025 (Chuyển thụ lý số: 04/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 07 năm 2025) giữa các đương sự.

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Quang H, sinh năm: 19xx, bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1xxx. Cùng địa chỉ: Thôn Vch, xã H, huyện KoPl, tỉnh Kon Tum (Nay là Thôn Vch, xã K Pl, tỉnh Quảng Ng).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Kiều Đức Kh- Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Quốc Cường và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ: xx Nguyễn D, phường C Th, tỉnh Quảng Ng(Theo Hợp đồng ủy quyền chứng thực ngày 28/8/2025). (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn Th, sinh năm: 1xxx, bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm: 1971. Cùng địa chỉ: Thôn Vch, xã H, huyện KoPl, tỉnh Kon Tum (Nay là Thôn Vch, xã K Pl, tỉnh Quảng Ng). Có mặt.

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

1/ Ủy ban nhân dân xã H, huyện K Pl, tỉnh K T (nay là Ủy ban nhân dân xã K Pl, tỉnh Quảng Ng).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã K Pl, tỉnh Quảng Ng

Địa chỉ: Xã K Pl, tỉnh Quảng Ng Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2/ Trường Phổ thông Dân tộc Bán trú Trung học cơ sở Kon Plông có yêu cầu độc lập. Địa chỉ: Thôn Vch, xã K Pl, tỉnh Quảng Ng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Duy S- Chức vụ: Hiệu trưởng. Có mặt.

3/ Trường Mầm non Kon Plông.Địa chỉ: Thôn Vch, xã K Pl, tỉnh Quảng Ng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị Thúy H- Chức vụ: Hiệu trưởng. Có mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Đinh Xuân D, sinh năm: 19xx.

+ Bà Y O, sinh năm: 19xx.

Cùng địa chỉ: Thôn Vch, xã K Pl, tỉnh Quảng Ng. Đều có mặt.

+ Ông Thái Văn M, sinh năm: 198xx

Địa chỉ: Xã M Đ, tỉnh Quảng Ng. Có mặt.

+ Ông Võ Xuân Tr, sinh năm: 19xx

Địa chỉ: Số xxA đường Trần Văn H, phường K T, tỉnh Quảng Ng, Có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Phạm Thanh B, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Xã M Đ, tỉnh Quảng Ng. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 6 năm 2025 và đơn bổ sung ngày 07/10/2025, các bản tự khai và tại phiên tòa, đồng nguyên đơn ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Kiều Đức Kh trình bày:

Vào năm 1997, gia đình Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th có khai hoang một thửa đất làm nhà ở, trồng trọt và chăn nuôi, thửa đất được đo vẽ xác định là 12. 474m² có xác nhận của ông Đinh Xuân D - Nguyên là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, huyện KPl, tỉnh K (cũ) ký, đóng dấu vào ngày 12/02/2000.

Năm 2002, ông Trần Quang H đã đăng ký, kê khai vào sổ mục kê, sổ địa chính, sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã H,

huyện KPl, tỉnh K. Theo Quyết định số **268/QĐ-UB(H)** ngày **05/12/2002** của Ủy ban nhân dân huyện K Pl, tỉnh K về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại thôn 05, xã Hiếu, huyện Kon Plông, tỉnh KonTum (*Nay là xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi*) kèm theo danh sách các hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Trần Quang H theo tờ bản đồ số 17, thửa đất số 17, với diện tích 400 m² đất thổ cư, thời gian sử dụng lâu dài; diện tích 13.014 m² đất vườn; Địa chỉ đất: tại thôn 05, xã H, huyện KPl, tỉnh K (*Nay là xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi*).

Trong quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục đến tháng 6 năm 2004, nhà nước giải tỏa để làm đường dây điện đi qua đất và bồi thường toàn bộ tài sản trên đất ông Trần Quang H gồm: Ao cá, nhà tắm, nhà bếp, nhà ở, chuồng heo, chuồng bò, bể cá, trụ bê tông, giếng nước, cây cau, cây quế, cây cam, cây xoài, cây gió bầu (*Có biên bản áp giá đền bù GPMB công trình đường dây điện xã Hiếu kèm theo*) với tổng số tiền là 94.770.119 đồng (*Chín mươi bốn triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn, một trăm mười chín đồng*).

Sau đó, Ủy ban nhân dân xã Hiếu yêu cầu gia đình ông chuyển đi nơi khác để lấy một phần đất xây dựng nhà văn hóa và sân vận động xã Hiếu nhưng không có Quyết định thu hồi đất và không bồi thường về đất, ông H đã nhiều năm liền làm đơn đến Ủy ban nhân dân xã Hiếu yêu cầu giải quyết nhưng Ủy ban nhân dân xã Hiếu không giải quyết đơn của gia đình ông H mà chỉ trả lời là mượn đất; phần đất còn lại ông H dựng hàng rào trụ bê tông, kẽm gai bao quanh, tiếp tục sử dụng đất liên tục, ổn định. Tuy nhiên, đến năm 2023, ông Trần Văn Th chiếm diện tích đất của ông H để dựng nhà sàn và trồng cây trên phần đất của ông H nên dẫn đến tranh chấp. Ông H đã làm đơn nhiều lần gửi đến Ủy ban nhân dân xã Hiếu, huyện Kon Plông (cũ) để giải quyết tranh chấp đất đai nhưng Ủy ban nhân dân xã Hiếu không giải quyết và cũng không trả lời bằng văn bản cho ông H. Ngày 26/3/2025, ông H đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân huyện K Pl, tỉnh K(cũ) để giải quyết tranh chấp;Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông (cũ) chuyển đơn về xã Hiếu để giải quyết. Ngày 26/4/2025, Ủy ban nhân dân xã Hiếu lập biên bản hòa giải tranh chấp đất đai nhưng không thành.

Ngày 20/6/2025, ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K Pl, tỉnh K(*Nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Quảng Ngãi*) giải quyết. Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện Kon Plông thụ lý giải quyết vụ án, ông H mới biết được phần đất của gia đình ông H đang sử dụng ổn định đã được Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 962391, sổ vào, sổ cấp GCN: CH 00113 cấp ngày 23/10/2013 cho ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng. Do đó, ngày 07/10/2025 ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể như sau:

- Buộc ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng trả lại phần diện tích đất đã cấp cho ông Th, bà Ng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 962391, số vào sổ cấp GCN: CH 00113, cấp ngày 23/10/2013 địa chỉ đất tại Thôn Vch, xã H, huyện KoPl chồng lên đất của ông H, bà Th.

- Buộc ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng bằng chi phí của mình di dời nhà, cây trồng trên phần đất ông Th, bà Ng chiếm để trả lại đất cho ông H, bà Th.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 962391, số vào sổ cấp GCN: CH 00113, cấp ngày 23/10/2013, địa chỉ tại Thôn Vch, xã K Pl, tỉnh Quảng Ng;

Tại phiên tòa, đồng nguyên đơn tự nguyện rút phần yêu cầu khởi kiện về buộc ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng di dời nhà, cây trồng trên phần đất ông Th, bà Ng chiếm. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng trả lại phần diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 962391, số vào sổ cấp GCN: CH 00113, cấp ngày 23/10/2013 cho ông Th, bà Ng chồng lên đất của ông H, bà Th và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 962391 đối với phần đất chồng đất lên trên đất của ông H, bà Th.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Về phía bị đơn:** Ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất gia đình ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 962391, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00113, cấp ngày 23/10/2013, địa chỉ đất tại Thôn Vch, xã H, huyện KoPl, tỉnh Kon Tum (nay là Thôn Vch, xã K Pl, tỉnh Quảng Ng) có nguồn gốc đất bỏ hoang. Ngày 07/02/2007, ông Thành làm đơn xin Ủy ban nhân dân xã Hiếu cải tạo lại ao cá sử dụng và sau đó làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian sử dụng đất, ông H, bà Th không tranh chấp gì. Đến cuối năm 2023 đầu 2024, ông Th, bà Ng trồng cây, dựng nhà sàn gỗ trên đất thì ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th tranh chấp.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2025 (Có kèm theo trong hồ sơ) ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng nhận thấy việc cấp diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 962391 cho ông Th, bà Ng không đúng quy định của pháp luật nên ông Th, bà Ng tự

nguyện trả lại diện tích đất, di dời cây trồng và tháo dỡ nhà ra khỏi diện tích đất tranh chấp. Đồng thời, cam kết không có bất kỳ khiếu nại gì khác liên quan đến những nội dung tranh chấp trong vụ án. Hiện nay, ông Th, bà Ng đã tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp và tự nguyện nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 962391, để Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng không có yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa, phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử, xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn nhận chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã H, huyện K Pl, tỉnh K T (nay là Ủy ban nhân dân xã K Pl, tỉnh Quảng Ng). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi - Ông Bùi Văn Đ có nội dung trình bày:

Về nguồn gốc đất ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th đã đăng ký, kê khai vào sổ mục kê, sổ địa chính, sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện KPl, tỉnh K. Theo Quyết định số **268/QĐ-UB(H) ngày 05/12/2002** của Ủy ban nhân dân huyện K Pl, tỉnh K về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại thôn 5, xã Hiếu, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum (*Nay là xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi*) kèm theo danh sách các hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Trần Quang H theo tờ bản đồ số 17, thửa đất số 17, với diện tích 400 m² đất thổ cư, thời gian sử dụng lâu dài; diện tích 13.014 m² đất vườn; Địa chỉ đất: tại thôn 05, xã H, huyện KPl, tỉnh K (*Nay là xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi*), Hiện nay, chưa được thể hiện việc đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th

Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 962391, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00113, cấp ngày 23/10/2013 cho ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng. Trên cơ sở biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2025, xem xét diện tích đất trên thực địa thể hiện diện tích đất cấp cho hộ ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 962391, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00113, cấp ngày 23/10/2013; địa chỉ tại Thôn Vch, xã H, huyện KoPl, tỉnh Kon Tum (nay là thôn Vichring, xã KonPlông, tỉnh Quảng Ngãi). Diện tích chồng lấn theo hiện trạng ông Th, bà Ng không sử dụng nằm trong phần đất cấp cho ông H, bà Th là 339,7 m²; diện tích chồng lấn hiện trạng ông Th, bà Ng đang sử dụng nằm trong phần đất cấp cho ông H, bà Th là 1.193m²; diện tích đất chồng lấn theo hiện trạng ông Th, bà Ng không sử dụng nằm trong phần đất cấp cho Trường phổ thông Dân tộc bán trú KonPlông là 247,8m². Nay, ông Th, bà Ng đã tự nguyện giao nộp lại GCNQSDĐ

để trả lại cho Nhà nước và đã tháo dỡ nhà, di dời cây trồng trên đất đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 962391, số vào sổ cấp GCN: CH 00113, cấp ngày 23/10/2013, địa chỉ tại Thôn Vch, xã K Pl, tỉnh Quảng Ng cấp cho ông Th, bà Ng Ủy ban nhân dân xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Trường Phổ thông Dân tộc Bán trú Trung học cơ sở Kon Plông. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Duy S- Chức vụ: Hiệu trưởng trình bày:

Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2025 thấy rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 962391, số vào sổ cấp GCN: CH 00113, do UBND huyện K Pl, tỉnh K cấp ngày 23/10/2023; Diện tích 1.780,5m² cho ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng, địa chỉ: Thôn Vch, xã H, huyện KoPl, tỉnh Kon Tum (nay là Thôn Vch, xã K Pl, tỉnh Quảng Ng) có 1 phần chồng lên đất đã được cấp cho Trường phổ thông Dân tộc Bán trú Trung học cơ sở Kon Plông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu và tài sản khác gắn liền với đất số BX 734188, theo Quyết định thành lập số: 1319/QĐ-UB ngày 07/9/2011, với diện tích chồng lấn là 247,8m². Nay, đại diện nhà trường có yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Th, bà Ng trả lại diện tích đất chồng lấn 247,8m² theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và hủy GCN QSDĐ nêu trên về phần đất chồng lấn để Nhà trường quản lý, sử dụng theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trường Mầm non Kon Plông. Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị Thúy H- Chức vụ: Hiệu trưởng trình bày:

Năm 2019, bà Võ Thị Thúy H nhận công tác tại Trường Mầm Non xã Hiếu và theo Quyết định số 95/QĐ –UBND ngày 08/8/2025 của Chủ tịch xã Kon Plông về việc bổ nhiệm lại chức vụ lãnh đạo quản lý đơn vị trường học, bà được nhận bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BX: 734475 tại địa chỉ Thôn Vch, xã H, huyện KoPl, tỉnh Kon Tum. Người sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là Trường Mầm Non xã Hiếu theo Quyết định thành lập số: 325/2003/QĐ-UB cấp ngày 18/8/2003. Trong thời gian quản lý và sử dụng đất tại đơn vị, sau khi đường quốc lộ 24 làm xong thì Nhà trường có mở 01 đường đi vào trường thì ông Trần Quang H có ra và báo với nhà trường là đất của ông H và ông H đã chỉ cho Nhà trường làm đường, còn đất trước Trường học thuộc của ông H sử dụng từ trước đây. Khoảng thời gian năm 2022, ông H có trồng cây keo trên diện tích trường Mầm Non. Nhà trường đã có ý kiến trình

bày và kiến nghị với UBND xã Hiếu về sự việc trên. Sau đó UBND xã Hiếu có mời hai bên lên làm việc và trong biên bản có nội dung không trồng các loại cây lâu năm trên đất vì đất chưa xác định nguồn gốc rõ ràng. Còn việc ông H, bà Th tranh chấp với Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng thì Nhà trường không liên quan. Đại diện Nhà trường không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng ông Võ Xuân Tr vắng mặt có đơn trình bày:* Năm 2002, trên cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nhân dân tại xã Hiếu, huyện Kon Plông theo đề nghị của Ủy ban nhân dân xã Hiếu và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Kon Plông (cũ), Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông đã ban hành và ký Quyết định **268/QĐ-UB ngày 05/12/2002** cấp đất cho các hộ dân tại xã Hiếu (*có danh sách kèm theo*). Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông giao cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Hiếu giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân sau khi được cấp đất. Hiện nay, ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th khởi kiện đòi lại đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo vụ án quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng ông Đinh Xuân D trình bày:* Khoảng năm 1997, ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th đến sinh sống tại xã Hiếu, ông H, bà Th có khai hoang diện tích đất, làm nhà ở, đào ao và sinh sống ổn định trên đất. Sau đó, Nhà nước làm công trình đường dây điện thì có giải tỏa mặt bằng. Diện tích đất ông H, bà Th khai hoang đã được kê khai, đăng ký vào sổ mục kê, sổ địa chính của Ủy ban nhân dân xã Hiếu, thời điểm đó ông D làm Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hiếu có ký xác nhận. Khoảng năm 2000-2002 được Nhà nước thông báo cho dân làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCN QSDĐ), Ủy ban nhân dân xã Hiếu thông báo cho nhân dân làm hồ sơ, lập tờ trình trình Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông để cấp đất cho dân. Năm 2002, Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông đã ban hành Quyết định cấp GCN QSDĐ cho một số hộ dân trong đó có gia đình ông (Đinh Xuân D) và hộ gia đình ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th Ủy ban nhân dân huyện huyện Kon Plông không có quyết định thu hồi đất của ông H, bà Th, không có bồi thường về đất, chỉ bồi thường về tài sản trên đất của ông H, bà Th về hạng mục xây dựng công trình đường dây điện vào tháng 6 năm 2004 và buộc ông H, bà Th phải dời đi nơi ở mới. Nhà nước không có bố trí khu đất tái định cư cho ông H, bà Th.

- *Người làm chứng ông Phạm Thanh B vắng mặt có đơn trình bày:* Trong thời gian ông làm Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hiếu, ông không trực tiếp ký xác nhận, không biết rõ vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th với bị đơn ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng.

- *Người làm chứng ông Thái Văn M:* Ông M công tác tại UBND Xã Hiếu là công chức địa chính từ năm 2009 đến năm 2017, trong thời gian này Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông có cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 962391, số vào sổ cấp GCN: CH 00113, cấp ngày 23/10/2013 cho ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng. Tuy nhiên, về trình tự thủ tục thì Ông không rõ.

- *Người làm chứng bà Y O trình bày:* Nguồn gốc đất theo GCN QSDĐ W 111471 vào sổ cấp GCN số 00471, QĐSDĐ số 268/UBND (H) do UBND huyện Kon Plông cấp ngày 24/12/2002 là cấp cho bà Y G. Hiện nay, bà Y G đã chết, bà Y G không có con nên để lại đất cho tôi (Y O) là cháu ruột để quản lý, sử dụng đến nay. Đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời điểm với gia đình ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10- Quảng Ngãi phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

** Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:*

Đây là vụ án dân sự “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Quảng Ngãi theo quy định.

Về trình tự, thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng. Việc thu thập chứng cứ, xác minh, công khai chứng cứ đảm bảo. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 91, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 152, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 46 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính Phủ; Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đề nghị HĐXX: Đình chỉ xét xử về phần yêu cầu di dời nhà, cây trồng trên đất do nguyên đơn đã tự nguyện rút tại phiên tòa.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th đối với bị đơn Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

- Buộc ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng trả lại cho ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th đối với phần diện tích chồng lấn 1.532,7 m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà Ng, chồng lấn lên đất của ông H, bà Th (Có sơ đồ vị trí tọa độ kèm theo).

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 11, số BD 962391, số vào sổ cấp GCN: CH 00113 do UBND huyện K Pl, tỉnh Kcấp ngày 23/10/2013 đứng tên hộ ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng; địa chỉ: Thôn Vch, xã H, huyện KoPl, tỉnh Kon Tum (nay là Thôn Vch, xã K Pl, tỉnh Quảng Ng).

Nguyên đơn ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại diện tích theo sơ đồ đo đạc cho phù hợp với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập ngày 07 tháng 10 năm 2025 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Trường Phổ thông Dân tộc Bán trú THCS Kon Plông.

- Buộc ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng trả lại cho Trường Phổ thông Dân tộc Bán trú THCS Kon Plông diện tích đất 247,8 m² đối với phần diện tích chồng lấn lên đất của nhà trường (có sơ đồ vị trí tọa độ kèm theo).

- Hủy một phần diện tích là 247,8 m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 962391 /QĐ.UB^H, do UBND huyện K Pl, tỉnh K(cũ) cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 mang tên hộ ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng (Có sơ đồ vị trí tọa độ kèm theo)

Trường Phổ thông Dân tộc Bán trú THCS Kon Plông được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại diện tích theo sơ đồ đo đạc cho phù hợp với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà trường theo quy định pháp luật.

* *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

* *Về chi phí tố tụng*: Đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

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 toà và trên cơ sở ý kiến của đồng nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên toà và kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Đối tượng tranh chấp là bất động sản, quyền sử dụng đất, có địa chỉ tại Thôn Vch, xã H, huyện KoPl, tỉnh Kon Tum (nay là Thôn Vch, xã K Pl, tỉnh Quảng Ng). Quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm, yêu cầu tháo dỡ nhà, cây trồng trên đất*” và trong quá trình

giải quyết vụ án nguyên đơn có yêu cầu bổ sung về “*hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”. Do đó, Tòa án nhân dân huyện K Pl, tỉnh K (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Quảng Ngãi) thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; khoản 1 Điều 30, Điều 31 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng quy định tại Điều 210 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025. Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Tại phiên tòa người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã H, huyện KPl, tỉnh K (nay là Ủy ban nhân dân xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi): Chủ tịch UBND xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi có đơn xin vắng mặt và người làm chứng có đơn xin vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227; Điều 228; Điều 229 của Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định.

[3] Xét về nội dung và yêu cầu khởi kiện: Ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kon Plông (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Quảng Ngãi) giải quyết những nội dung nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện xin rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện về di dời nhà, cây trồng trên đất tranh chấp. Xét thấy việc rút một phần nội dung đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của nguyên đơn đã rút.

[3.2] Xét yêu cầu của Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th yêu cầu ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng trả lại diện tích đất lấn chiếm.

[3.2.1] Xét về nguồn gốc đất của ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th:

Vào năm 1997, gia đình Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th có khai hoang diện tích đất là 12. 474m² có xác nhận của ông Đinh Xuân D - Nguyên là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, huyện KPl, tỉnh K (cũ) ký, đóng dấu vào ngày 12/2/2000.

Năm 2002, ông Trần Quang H đã đăng ký, kê khai vào sổ mục kê, sổ địa

chính, sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện KPl, tỉnh K.

Căn cứ trên cơ sở tài liệu, chứng cứ tại sổ mục kê, sổ địa chính và sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND xã Hiếu (nay là xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi) cung cấp và tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2025 thể hiện ông H, bà Th từ năm 1997 đến năm 2000 đã khai hoang, quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục diện tích đất nêu trên đã đăng ký kê khai vào sổ mục kê, sổ địa chính và Sổ cấp Giấy chứng nhận tại UBND xã Kon Plông, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 711470, số vào sổ cấp 00472.

Căn cứ theo Quyết định số **268/QĐ-UB(H) ngày 05/12/2002** của Ủy ban nhân dân huyện K Pl, tỉnh K về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại thôn 05, xã H, huyện KPl, tỉnh K (Nay là xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi) kèm theo danh sách các hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thể hiện gia đình ông Trần Quang H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tờ bản đồ số 17, thửa đất số 17, với diện tích 400 m² đất thổ cư, thời gian sử dụng lâu dài; diện tích 13.014 m² đất vườn; Địa chỉ đất: tại thôn 05, xã H, huyện KPl, tỉnh K (Nay là xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi) và sử dụng liên tục ổn định không có tranh chấp.

Đến năm 2004, nhà nước giải tỏa để làm đường dây điện đi qua đất và bồi thường toàn bộ tài sản trên đất gồm: Ao cá, nhà tắm, nhà bếp, nhà ở, chuồng heo, chuồng bò, bể cá, trụ bê tông, giếng nước, cây cau, cây quế, cây cam, cây xoài, cây gió bầu (*Có biên bản áp giá đền bù GPMB công trình đường dây điện xã Hiếu kèm theo*), gia đình ông H, bà Th được Hội đồng ĐBGPMB xã Hiếu bồi thường về tài sản bị thiệt hại với tổng số tiền là 94.770.119 đồng (*Chín mươi bốn triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn, một trăm mười chín đồng*). Không có quyết định thu hồi đất, không có bồi thường về diện tích đất đang có tranh chấp, không cấp đất tái định cư cho ông H, bà Th. Do đó, thể hiện ông Trần Quang H được quyền sử dụng đất ổn định, hợp pháp phần diện tích đất hiện đang tranh chấp với ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng.

[3.2.2] Xét về nguồn gốc đất cấp Giấy chứng nhận cho ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng:

Căn cứ vào lời khai của ông Trần Văn Th về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, quá trình làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2025 cũng như lời trình bày ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng tại phiên tòa thể hiện nguồn gốc thửa đất gia đình ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 962391, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00113, cấp ngày 23/10/2013, địa chỉ đất tại Thôn Vch, xã H,

huyện KoPl, tỉnh Kon Tum (nay là Thôn Vch, xã K Pl, tỉnh Quảng Ng) có nguồn gốc đất bỏ hoang. Ngày 07/02/2007, ông Thành làm đơn xin Ủy ban nhân dân xã Hiếu cải tạo lại ao cá sử dụng và sau đó làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian sử dụng đất, ông H, bà Th không tranh chấp gì. Đến cuối năm 2023 đầu 2024, ông Th, bà Ng trồng cây, dựng nhà sàn gỗ trên đất thì ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy: Diện tích đất cấp cho ông Th, bà Ng năm 2013 có 1 phần nằm chồng trên diện tích đất đã được cấp cho ông Trần Quang H năm 2002; ông H, bà Th trong thời gian sử dụng đất không bị thu hồi đất, không được bồi thường về đất; ông H, bà Th cũng không có chuyển nhượng, tặng cho phần đất này. Do đó, việc ông Thành cho rằng đất bỏ hoang là không có căn cứ. Bên cạnh đó, trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2025 (*Có kèm theo trong hồ sơ*) ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng nhận thấy việc cấp diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt GCNQSDĐ) số BD 962391 cho gia đình ông Th, bà Ng trái với quy định của pháp luật nên ông Th, bà Ng tự nguyện trả lại diện tích đất, tự nguyện di dời cây trồng và tháo dỡ tài sản xây dựng trên đất ra khỏi diện tích đất tranh chấp. Đồng thời, cam kết không có bất kỳ khiếu nại gì khác liên quan đến những nội dung tranh chấp trong vụ án. Hiện nay, ông Th, bà Ng đã tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp và tự nguyện nộp lại GCNQSDĐ số BD 962391, để Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do đó, việc cấp GCNQSDĐ đất số BD 962391 cho ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng là vi phạm quy định Điều 100; Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và đây là một trong những nguyên nhân dẫn đến vụ án tranh chấp.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: việc ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kon Plông (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Quảng Ngãi) giải quyết buộc ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng trả lại phần diện tích đất 1.532,7 m² đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 962391, số vào sổ cấp GCN: CH 00113, cấp ngày 23/10/2013 lấn chiếm chồng lên đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 711470, số vào sổ cấp 00472 cho ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th Do đó, yêu cầu của ông H, bà Th là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Về nội dung và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 96239, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.780,5 m² do Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông cấp ngày 23/10/2013, số vào sổ cấp GCN: CH 00113 mang tên ông ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng.

Xét về trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ đất của các cơ quan có thẩm quyền thấy rằng:

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số BĐ 962391, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.780,5 m² do Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông cấp ngày 23/10/2013, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00113 mang tên ông ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng, tại Thôn Vch, xã H, huyện KoPl, tỉnh Kon Tum. Các cơ quan có thẩm quyền trả lời là hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất này không có lưu trữ. Tại hồ sơ vụ án, ông Trần Văn Th không chứng minh được nguồn gốc đất, chỉ có Đơn xin cải tạo lại ao cá ngày 07/02/2007 và cho rằng đất bỏ hoang; trong khi đó ông H đã sử dụng đất ổn định, liên tục và đã được cấp Giấy CNQSDĐ số W 711470, sổ vào sổ cấp 00472 theo Quyết định số **268/QĐ-UB(H) ngày 05/12/2002**. Việc cấp Giấy CNQSDĐ số BĐ 962391 cho ông Th bà Ng không có cơ sở pháp lý, cấp đất không rõ nguồn gốc đất, không có hồ sơ, không ký xác nhận tứ cận là không đúng quy định của Luật đất đai. Ngày 23/10/2013, ông Trần Văn Th, bà Ng được UBND huyện Kon Plông cấp Giấy CNQSDĐ, nhưng sổ Mục kê năm 2002 được Sở Tài nguyên Môi trường xét duyệt thì thửa đất trên đã quy chủ thuộc ông Trần Quang H quản lý, sử dụng. Từ đó khẳng định Ủy ban nhân dân xã Hiếu không nắm rõ, không đối chiếu hồ sơ, sổ ghi chép lưu trữ thông tin địa chính, không thực hiện các thủ tục nộp hồ sơ đăng ký ban đầu tại UBND Hiếu, không có việc thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất. Đồng thời, ông Trần Văn Th đã thừa nhận việc cấp đất cho ông có sai trái và tự nguyện trả lại diện tích đất, di dời cây trồng và tháo dỡ tài sản xây dựng trên đất ra khỏi diện tích đất tranh chấp và cam kết không có bất kỳ khiếu nại gì khác liên quan đến những nội dung tranh chấp trong vụ án. Như vậy, việc cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 11 cho ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng không bảo đảm trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, không đúng theo quy định Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004, đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th.

Đối với quá trình sử dụng đất của ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th: Căn cứ theo thông tin Bản đồ địa chính năm 2002 tại Tờ bản đồ số 17, sổ mục kê năm 2002, sổ địa chính năm 2002 thì thửa đất trên được ông Trần Quang H đăng ký kê khai, quản lý sử dụng ổn định, liên tục từ năm 2000. Bên cạnh đó, năm 2002, Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông đã ký ban hành Quyết định số **268/QĐ-UB(H) ngày 05/12/2002** về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại thôn 5, xã Hiếu, huyện Kon Plông, tỉnh KonTum (Nay là xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi) kèm theo danh sách các hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Theo tờ bản đồ số 17, gia đình ông Trần Quang H đã được đo vẽ đúng hiện trạng và đã được Sở

địa chính duyệt ngày 04/12/2002, thể hiện thửa đất số 17, với diện tích 400 m² đất thổ cư, thời gian sử dụng lâu dài; diện tích 13.014 m² đất vườn; Địa chỉ đất: tại thôn 5, xã H, huyện KPl, tỉnh K (Nay là xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W711470, số vào sổ cấp 00472, căn cứ pháp lý là Quyết định số **268/QĐ-UB(H)** ngày **05/12/2002** của Ủy ban nhân dân huyện K Pl, tỉnh Kđúng quy định của pháp luật.

Xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 96239, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.780,5 m² do Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông cấp ngày 23/10/2013, số vào sổ cấp GCN: CH 00113 mang tên ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng; Quá trình giải quyết vụ án, ngày 28/8/2025 Tòa án nhân dân khu vực 10 – Quảng Ngãi đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo vẽ vị trí các thửa đất thấy rằng, diện tích đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 96239, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.780,5 m² do Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông cấp ngày 23/10/2013, số vào sổ cấp GCN: CH 00113 mang tên ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng đã có 1 phần diện tích chồng lấn lên GCNQSD đất số W 711470, số vào sổ cấp 00472, ngày 05/12/2002 của Ủy ban nhân dân huyện K Pl, tỉnh K tại thửa số 17, tờ bản đồ số 17 được UBND huyện Kon Plông cấp ngày 05/12/2002 cho ông Trần Quang H. Cụ thể vị trí tứ cận chồng lấn, diện tích 1.532,7 m² (*có bản vẽ vị trí tọa độ, tứ cận kèm theo hồ sơ: Phía Đông giáp đất ông Hđang sử dụng; phía Tây giáp đất ông Htranh chấp; phía Nam giáp đất Trường Phổ thông Dân tộc bán trú Trung học cơ sở Kon Plông; phía Bắc giáp đất ông Thành đang sử dụng*).

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc Ủy Ban nhân dân huyện K Pl, tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 96239, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.780,5 m², cấp ngày 23/10/2013, số vào sổ cấp GCN: CH 00113 mang tên ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng trái pháp luật, đã ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th. Do đó, ông H, bà Th yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 96239 mang tên ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng về phần đất chồng lấn lên diện tích đất của ông H, bà Th là có cơ sở. Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Phía bị đơn không có yêu cầu phản tố. Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Xét yêu cầu độc lập của Trường phổ thông dân tộc bán trú Trung học cơ sở xã Kon Plông.

Về nguồn gốc đất: Trường phổ thông Dân tộc bán trú Trung học cơ sở xã Kon Plông được thành lập theo Quyết định số 1319/QĐ-UBND được giao đất

ngày 07/9/2011 để quản lý, sử dụng với diện tích là 5.563,8 m², mục đích xây dựng công trình Trường học; ngày 19/5/2015, được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 734188, thửa đất số 01, tờ bản đồ số TĐ-2015, diện tích 5.563,8 m², số vào sổ cấp GCN: CT01522 đứng tên Trường phổ thông dân tộc bán trú Trung học cơ sở xã Hiếu (nay là xã Kon Plông), địa chỉ thửa đất tại Thôn Vi Chring, xã H, huyện KPl, tỉnh K (Nay là thôn Vi Chring, xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi) nhà trường quản lý, sử dụng đất ổn định nhưng ngày 23/10/2013, Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng có 1 phần diện tích 247,8 m², đã bị chồng lấn lên phần đất của Trường Phổ thông Dân tộc bán trú Trung học cơ sở xã Kon Plông. (Cụ thể vị trí tứ cận chồng lấn 247,8 m² (Có bản vẽ vị trí Tọa độ, tứ cận kèm theo hồ sơ: Phía Đông giáp Quốc lộ 24 và đất chưa sử dụng do UBND xã quản lý; phía Tây giáp đất ông Trần Văn Th; phía Nam giáp đất UBND xã Kon Plông; phía Bắc giáp đất ông Trần Quang H).

Việc cấp đất cho ông Th, bà Ng chồng lấn lên đất của nhà trường như trên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp trong việc sử dụng đất của Nhà trường. Do đó, đại diện Nhà trường yêu cầu ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng trả lại phần đất lấn chiếm được nhà nước cấp đất trái pháp luật, chồng lấn diện tích đất của nhà trường và hủy 1 phần Giấy chứng nhận của ông Th, bà Ng là có cơ sở. Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đối với diện tích đất 4.398,9 m² UBND xã Kon Plông đang xây dựng một số công trình nhà văn hóa, sân vận động do xã quản lý chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất này nằm trong phần diện tích đất ông Trần Quang H đã kê khai quản lý, sử dụng nhưng hiện nay các bên chưa có tranh chấp gì. Sau này nếu có tranh chấp gì thì sẽ xem xét giải quyết bằng vụ án dân sự khác

[7] Đối với diện tích đất 1.153,3 m² Trường Mầm non xã Kon Plông đang sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 734475, số vào sổ cấp GCN: CT01771 ngày 28/8/2015. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2025 diện tích đất này nằm trong diện tích đất ông Trần Quang H đang quản lý, sử dụng. Các bên chưa có tranh chấp gì sau này nếu có tranh chấp gì thì sẽ xem xét giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th được chấp nhận nên ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th không phải chịu, người bị kiện ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng phải hoàn trả cho ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trên.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu tiền án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng

Đối với số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông H, bà Th tạm nộp theo Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí bổ sung về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo biên lai thu tiền số 0001085 ngày 16 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu bổ sung hủy Giấy chứng nhận trong vụ án dân sự nếu thấy cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giải quyết trong vụ án dân sự chứ không phải là yêu cầu về giải quyết hủy Quyết định hành chính cá biệt nên không thuộc trường hợp nguyên đơn phải nộp tiền tạm ứng án phí bổ sung. Do vậy, xét thấy cần thiết trả lại cho ông H bà Thủy là phù hợp theo quy định của pháp luật. Bị đơn ông Th, bà Ng không phải chịu số tiền này.

Yêu cầu độc lập của Trường Phổ thông Dân tộc Bán trú THCS Kon Plông được chấp nhận nên Trường Phổ thông Dân tộc Bán trú THCS Kon Plông không phải chịu án phí. Buộc bị đơn ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng chịu án phí dân sự sơ theo quy định của pháp luật về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 203, Điều 227; Điều 228, Điều 229; Điều 235; khoản 2 Điều 244; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 115, Điều 155, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 30, Điều 31 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 100, Điều 106, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 137, Điều 152; Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 46 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính Phủ;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th đối với bị đơn ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng về di dời nhà, cây trồng trên đất tranh chấp.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th về đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng trả lại cho ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th diện tích đất 1.532,7 m² đất chồng lấn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 962391, số vào sổ cấp GCN: CH 00113, cấp ngày 23/10/2013 mang

tên ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng. (Vị trí tọa độ đỉnh thửa, kích thước cạnh, tứ cận: Đỉnh 1: X=1620946,18; Y=601060,45 (16,40m). Đỉnh 2: X=1620959,00; Y=601076,00 (23,89m). Đỉnh 3: X=1620937,88; Y=601064,85 (7,65m). Đỉnh 4: X=1620999,17; Y=601057,31 (4,04m). Đỉnh 5: X=1620939,99; Y=601053,35 (18,65m). Đỉnh 6: X=1620957,88; Y=601058,65 (6,56m) và tọa độ: Đỉnh 1: X=1620979,00; Y=601020,00 (31,02m). Đỉnh 2: X=1620968,00; Y=601049,00 (12,06m). Đỉnh 3: X=1620964,18; Y=601060,45 (6,56m). Đỉnh 4: X=1620957,87; Y=601058,65 (18,56m). Đỉnh 5: X=1620939,99; Y=601053,35 (17,53m). Đỉnh 6: X=1620943,55; Y=601036,19 (12,27m). Đỉnh 7: X=1620946,20; Y=601024,21 (1,66). Đỉnh 8: X=1620946,56; Y=601022,59 (11,48m). Đỉnh 9: X=1620951,00; Y=601012,00 (29,12m). Phía Đông giáp Quốc lộ 24 và đất chưa sử dụng do UBND xã quản lý; phía Tây giáp đất ông Trần Văn Th; phía Nam giáp đất UBND xã Kon Plông; phía Bắc giáp đất ông Trần Quang H.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 962391, số vào sổ cấp GCN: CH 00113, cấp ngày 23/10/2013 mang tên ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng về phần đất lấn chiếm của ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th.

Ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại diện tích theo sơ đồ đo đạc cho phù hợp với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Trường Phổ thông dân tộc bán trú Trung học cơ sở Kon Plông về yêu cầu trả lại đất bị lấn chiếm và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Buộc ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng trả lại cho Trường Phổ thông dân tộc bán trú Trung học cơ sở Kon Plông phần diện tích đất 247,8m² chồng lấn trên phần đất của nhà trường theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 96239, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.780,5 m² do Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông cấp ngày 23/10/2013, số vào sổ cấp GCN: CH 00113 mang tên ông ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng, địa chỉ thửa đất tại Thôn Vi Chring, xã H, huyện KPl, tỉnh K (Nay là thôn Vi Chring, xã Kon Plông, tỉnh Quảng Ngãi). (Có vị trí tọa độ thửa, kích thước cạnh, tứ cận: Đỉnh 1: X=1620946,56; Y=601022,59 (1,66m). Đỉnh 2: X=1620946,20; Y=601024,21 (12,27m). Đỉnh 3: X=1620943,55; Y=601036,19; (21,57m). Đỉnh 4: X=1620939,17; Y=601057,31 (7,65m). Đỉnh 5: X=1620937,88; Y=601064,85 (16,82m). Đỉnh 6: X=1620923,00; Y=601057,00 (20,52m). Đỉnh 7: X=1620938,00; Y=601043,00 (22,13m). Phía Đông giáp Quốc lộ 24 và đất chưa sử dụng do UBND xã quản

lý; phía Tây giáp đất ông Trần Văn Th; phía Nam giáp đất UBND xã Kon Plông; phía Bắc giáp đất ông Trần Quang H.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 962391, số vào sổ cấp GCN: CH 00113, cấp ngày 23/10/2013 mang tên ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng về phần đất lấn chiếm của Trường Phổ thông dân tộc bán trú Trung học cơ sở Kon Plông.

Trường Phổ thông dân tộc bán trú Trung học cơ sở Kon Plông được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại diện tích theo sơ đồ đo đạc cho phù hợp với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm.

Áp dụng khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 3, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 1, khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của 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.

Buộc ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) để nộp vào Ngân sách Nhà Nước.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng cho ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th theo biên lai thu tiền số 0001062 ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kon Plông (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10, tỉnh Quảng Ngãi) và 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001585 ngày 16 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi. Tổng cộng 600.000đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng cho Trường Phổ thông Dân tộc Bán trú THCS Kon Plông theo biên lai thu tiền số 0001562 ngày 16 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Căn cứ khoản 1 Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Buộc ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ng phải trả lại cho ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu Th số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

Số tiền này ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng đã tự nguyện trả lại cho ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Th tại phiên tòa. Ông H và bà Th đã nhận đủ số tiền 5.000.000đồng (Năm triệu đồng).

6. Về quyền kháng cáo:

Áp dụng Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND khu vực 10 – Quảng Ngãi;
- Phòng THADS khu vực 10 – Quảng Ngãi;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

(Đã ký)

Trần Đăng Lễ