

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 102/2024/DSPT

Ngày: 24-9-2024

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

**- Thành phần Hội đồng xét xử P thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn Thương.

*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Như Phượng; ông Lưu Anh Tuấn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền – Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 24 tháng 7 và ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử P thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2024/TLPT-DS ngày 20-6-2024 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 17-5-2024 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số: 83/2024/QĐ-PT ngày 01-7-2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 92/2024/QĐ-PT ngày 24-7-2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 84/2024/QĐ-PT ngày 22-8-2024; Thông báo mở lại phiên tòa xét xử P thẩm số: 85/2024/TB-TA ngày 20-9-2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Kế P; địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Dương Thế D và bà Phan Thị N; cùng địa chỉ: 96 Q, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Bà N có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Thôn 2, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lương Ngọc Phương, là Luật sư Văn phòng luật sư Lương Gia Phát, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 228 Hoàng Hoa Th, phường An T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

\* Người kháng cáo: Bị đơn là bà Phan Thị N.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn trình bày:* Ông P có một lô đất diện tích đất 131,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 350, tờ bản đồ số 11 đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) số CU 786249 ngày 19-03-2020 tại tổ 4, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Ông Dương Thế D và bà Phan Thị N ở bên cạnh đã lấn chiếm một phần diện tích đất của ông P. Do đó, ông P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D và bà N phải trả lại phần diện tích đất bị lấn chiếm theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16-01-2024 là 87,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 350, tờ bản đồ số 11 tại tổ 4, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

*Bị đơn trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.276m<sup>2</sup> là do cha bà N cho và đã được cấp GCNQSDĐ số 296888 ngày 26-5-2000 tại tổ 4, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Ngày 22-12-2015, UBND thị xã A cấp đổi GCNQSDĐ số BR 923788 cho vợ chồng bà N, đã sử dụng từ trước đến nay và có khai phá thêm, không lấn chiếm của ông P. Vì vậy, bà N và ông D không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông P.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 17-5-2024 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ các Điều: 26, 35, 39, 147, 157, 165, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 160, 166, 175, 221, 503 Bộ luật dân sự; Điều 95, 98, 99, 100, 101, 166, 170, 202, 202 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Kế P.

Buộc ông Dương Thế D và bà Phan Thị N phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 87,9m<sup>2</sup>, thửa đất 350, tờ bản đồ số 11 tại tổ 4, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vị trí, kích thước: Phía Đông giáp thửa đất số 52 của ông D và bà N, dài 41,15m; phía Tây giáp phần đất còn lại của ông P, dài 40,75m; phía Nam giáp đường Quang Trung, rộng 2,31m; phía Bắc giáp sân vận động, rộng 2,16m.

Ông D và bà N có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào, thu hoạch, di dời các tài sản trên đất (nếu có) để trả lại đất cho ông P. Ông Phan Kế P được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động để cấp lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu khoản lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ; thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29-5-2024, bà Phan Thị N làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp P thẩm sửa Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa P thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo với lý do trước đây Nhà nước cấp đất cho ông P 10m chiều ngang, nhưng sau khi ông P chuyển nhượng cho ông Thọ 9m, chuyển nhượng cho ông Thịnh 2m mà còn lại 4m theo GCNQSDĐ cấp năm 2020 là không có căn cứ. Thực tế diện tích đất còn lại của ông P là phần đất phía sau đất đã chuyển nhượng cho ông Thọ chứ không phải phần đất phía trước 4m giáp đường Quang Trung.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn P thẩm. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử P thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 17-5-2024 của Tòa án nhân dân thị xã A.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự P thẩm nên được xem xét theo trình tự P thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Phan Thị N về yêu cầu Tòa án cấp P thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Nguồn gốc thửa đất của ông Phan Kế P và thửa đất của vợ chồng ông Dương Thế D, bà Phan Thị N được ông Phan Văn Thức tặng cho, cụ thể:

Thửa đất số 350, tờ bản đồ số 11, diện tích là 131,6m<sup>2</sup> của ông Phan Kế P được tách ra từ thửa đất số 426, tờ bản đồ số 21 của cha ông P là ông Phan Văn Thức tặng cho, diện tích 620m<sup>2</sup> và được UBND thị xã A cấp GCNQSDĐ cho Hộ ông Phan Văn P (đã được đính chính ông Phan Kế P) vào tháng 12 năm 1999. Ngày 22-11-2019, gia đình ông P chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Th và bà Võ Thị Kim T một phần diện tích đất là 379,1m<sup>2</sup> (200m<sup>2</sup> đất ở đô thị, 179,1m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm); chuyển nhượng cho ông Phan Văn Th và bà Nguyễn Thị L một phần diện tích đất có hình tam giác, đỉnh tam giác giáp chỉ giới đường Quang Trung ra phía sau mỗi bên dài 46,50m và 45,05m, chiều rộng phía sau 5m, tổng diện tích đất chuyển nhượng là 109,3m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất còn lại, ông P đã được UBND thị xã A cấp GCNQSDĐ số CU 786249 ngày 19-3-2020, thửa đất số 350, tờ bản đồ số 11, diện tích 131,6m<sup>2</sup> (100m<sup>2</sup> đất ở đô thị, 31,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm).

Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.252,8m<sup>2</sup> của ông Dương Thế D và bà Phan Thị N trước đây là thửa đất số 425, tờ bản đồ số 21, do cha bà N là ông Phan Văn Thức tặng cho và được UBND thị xã A cấp GCNQSDĐ số R 296888 năm 2000, diện

tích 1.276m<sup>2</sup> (400m<sup>2</sup> đất ở đô thị, 876m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm). Ngày 22-12-2015, UBND thị xã A cấp đổi GCNQSDĐ số BR 923788 với diện tích là 1.252,8m<sup>2</sup>.

2.2. Tại phiên tòa P thẩm ngày 24-7-2024, bà N và ông D cung cấp hình ảnh thể hiện ranh giới đất phía Đông của ông P và bà N là hàng rào do họ tự dựng lên sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ, nhưng cho rằng hàng rào đó có từ trước nên đã yêu cầu Tòa án cấp P thẩm xem xét, thẩm định tại chỗ lại. Ngày 02-8-2024, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định lại hiện trạng sử dụng đất trên cơ sở ranh giới do các bên xác định. Tuy nhiên, các bên xác định ranh giới không đúng với hiện trạng thực tế đang sử dụng, dẫn đến kết quả việc xem xét, thẩm định không chính xác. Do đó, ngày 19-9-2024, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định bổ sung có sự chứng kiến của các chủ sử dụng đất liền kề, kết quả xác định:

Diện tích đất thực tế ông Phan Kế P xác định là 41,4 m<sup>2</sup> + 5,6m<sup>2</sup> + 109,5m<sup>2</sup> (109,5m<sup>2</sup> này là phần đất tranh chấp ông D và bà N đang sử dụng); phía Đông giáp đất ông D và bà N, dài 37,29m + 2,21m; phía Tây giáp đất ông Đặng Văn Thọ, dài 41,2m; phía Nam giáp đường Quang Trung, rộng 0,51m + 2,3m + 1,19m; phía Bắc giáp sân bóng của làng, rộng 2,24m + 1,76m.

Diện tích đất của ông D và bà N theo thực tế và theo GCNQSDĐ số BR 923788 là: 1.341,8m<sup>2</sup> (109,5m<sup>2</sup> + 1039,5m<sup>2</sup> + 192,8m<sup>2</sup>); phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị N và ranh giới Miếu làng, dài 6,73m + 0,95m + 14,89m + 31,01m; phía Tây giáp đất ông P, dài 2,21m + 2,26m + 10,45m + 24,43m + 2,78m; phía Nam giáp đường Quang Trung, rộng 34,34m + 9,3m + 1,19m + 2,3m; phía Bắc giáp sân bóng của làng, rộng 28m.

Phần đất tranh chấp do ông Phan Kế P xác định có diện tích 109,5m<sup>2</sup>; phía Đông giáp đất ông D và bà N, dài 37,29m; phía Tây giáp đất còn lại của ông P, dài 2,78m + 24,43m + 10,45m; phía Nam giáp đường Quang Trung, rộng 2,3m + 1,19m; phía Bắc giáp đất ông P, rộng 2,26m.

Diện tích đất thực tế của ông D và bà N sử dụng chiều rộng tiếp giáp đường Quang Trung rộng hơn chiều rộng theo GCNQSDĐ là 2,30m nhưng theo ranh giới do ông P xác định thì chiều rộng đất thiếu 1,19m.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ lại và xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung như đã nêu trên thì thấy rằng bị đơn đã không khách quan trong việc xác định ranh giới đất của mình, không phù hợp với ranh giới hiện trạng đất mà bị đơn đang sử dụng theo GCNQSDĐ nên Tòa án cấp P thẩm không lấy kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lại và bổ sung để làm chứng cứ đánh giá mà lấy kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lần 1 do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Việc cấp đổi GCNQSDĐ của vợ chồng ông D và bà N đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, không có khiếu nại hoặc tranh chấp. Theo đó, diện tích đất của vợ chồng ông D và bà N có tổng diện tích là 1.252,8m<sup>2</sup>, chiều rộng phía Nam giáp đường Quang Trung là: 10,49m + 34,34m = 44,83m; chiều dài phía Đông giáp đất bà N và đất Miếu làng; chiều rộng phía Bắc giáp sân bóng của làng đều có ranh giới ổn định, không có tranh

chấp và phù hợp với kích thước thể hiện trong GCNQSDĐ, chủ sử dụng đất là ông D và bà N thống nhất với diện tích đất được sử dụng thể hiện trong GCNQSDĐ nên đây là chứng cứ quan trọng chứng minh quyền sử dụng đất của ông D và bà N.

Quá trình tham gia tố tụng, ông D và bà N đều cho rằng không có chứng cứ chứng minh cha mẹ ông P cho ông P diện tích đất 13m chiều ngang; theo giấy tờ gốc thể hiện chiều dài đất của ông P 54m chứ không phải 41,20m và 39,50m thể hiện trong GCNQSDĐ của ông P; đất của ông Thịnh chỉ có 6m chứ không phải 8m. Vì vậy, phần 2m chiều ngang đó là của ông D và bà N nên ranh giới đất theo hiện trạng từ mép tường nhà cũ như hiện nay là đúng vì hàng rào này đã được ông D và bà N rào và trồng cây từ trước đến nay, ý kiến và yêu cầu của ông D và bà N như trên là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận, vì nếu phía bên ông Thịnh hoặc ông P có diện tích đất rộng hơn theo giấy chứng nhận thì phần diện tích đó không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D, bà N. Như vậy, đã đủ căn cứ xác định ông D và bà N đã lấn chiếm một phần diện tích đất của ông P 87,9m<sup>2</sup> như Tòa án cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm và P thẩm, ông P yêu cầu Tòa án buộc ông D và bà N phải trả phần diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ lần 1 là 87,9m<sup>2</sup>. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được Tòa án chấp nhận.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự P thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Do việc xem xét thẩm định lần 2, lần 3 không có cơ sở nên bà Phan Thị N và ông Dương Thế D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 2, lần 3 với tổng số tiền là 22.800.000 đồng. Nhưng ông Phan Kế P tự nguyện chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 3. Do đó, buộc ông D và bà N phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 17.800.000 đồng. Ông D và bà N đã nộp đủ số tiền trên và đã được hoàn trả lại số tiền chênh lệch tạm ứng chi phí tố tụng là: 2.200.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

-Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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;

-Áp dụng các Điều: 160, 166, 175, 221, 503 Bộ luật dân sự; các Điều: 95, 98, 99, 100,101, 166, 170 Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Phan Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Kế P.

Buộc ông Dương Thế D và bà Phan Thị N phải tháo dỡ hàng rào, tháo dỡ một phần chuồng bò, di dời các tài sản gắn liền với đất trên phần đất đã lấn chiếm của ông P; trả lại cho ông P phần diện tích đất đã lấn chiếm là: 87,9m<sup>2</sup>; phía Nam giáp đường Quang Trung, rộng 2,31m; phía Bắc giáp sân vận động, rộng 2,16m; phía Đông giáp đất ông D và bà N, dài 41,15m; phía Tây giáp đất ông P, dài 40,75m, thuộc thửa đất 350, tờ bản đồ số 11; vị trí tại tổ 4, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp kèm theo).

Ông Phan Kế P được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ cho phù hợp với diện tích đất thực tế; và được thực hiện các quyền về dân sự đối với phần diện tích đất sử dụng theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Dương Thế D và bà Phan Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phan Kế P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho ông P số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số: 0006882 ngày 09-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai.

3.2. Án phí dân sự P thẩm: Buộc bà Phan Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự P thẩm và được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự P thẩm theo Biên lai số 0013097 ngày 03-6-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai. Bà N đã nộp đủ án phí P thẩm.

4. Chi phí tố tụng:

Buộc ông Dương Thế D và bà Phan Thị N phải hoàn trả cho ông Phan Kế P số tiền đã chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 1 là: 5.000.000 đồng.

Buộc bà Phan Thị N và ông Dương Thế D phải chịu và đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 2 và lần 3 là: 17.800.000 đồng.

Ghi nhận việc ông Phan Kế P tự nguyện chịu và đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 3 là: 5.000.000 đồng.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7b, 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Bản án P thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- TAND thị xã A;
- Chi cục THADS thị xã A;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.

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

**Trần Văn Thương**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đinh Thị Như Phượng**

**Lưu Anh Tuấn**

**Trần Văn Thương**



F