

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 130/2025/DS-PT
Ngày: 15-9-2025
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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Duy

Các thẩm phán: Ông Trần Bá Nguyên

Ông Trương Nam Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Trường - Thư ký TAND tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2025/DS-PT ngày 25/4/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 462/2024/DS-ST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định (Nay là TAND khu vực 6 - Gia Lai) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1967; có mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H1, thị xã H, tỉnh Bình Định).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thành T – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Gia Lai; có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Hoàng Ngọc C, sinh năm 1962 và bà Lê Thị A, sinh năm 1971; có mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H1, thị xã H, tỉnh Bình Định).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Nguyễn Thị Thùy, sinh năm 1987; vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Văn Luân, sinh năm 1992; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H1, thị xã H, tỉnh Bình Định).

+ Quỹ Tín dụng nhân dân Bồng Sơn.

Địa chỉ: Số 41 T, phường B, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Số 41 T, phường B, thị xã H, Bình Định).

Đại diện theo pháp luật: Bà Lý Thị H, chủ tịch HĐQT; đề nghị xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị V trình bày:

Nguyên vợ chồng ông là chủ sử dụng thửa đất số 757, tờ bản đồ số 14, diện tích 887m² tại H, thị xã H. Ranh giới giữa thửa đất số 757 của vợ chồng ông với thửa đất số 937, tờ bản đồ số 14 của vợ chồng ông Hoàng Ngọc C bà Lê Thị A là hàng dừa cây lâu năm. Vào năm 2016, vợ chồng ông C, bà A làm nhà, vợ chồng ông có đồng ý cho vợ chồng ông C chặt 01 cây dừa để khỏi ảnh hưởng đến nhà ông C. Sau đó, ông C làm nhà bao chiếm luôn gốc cây dừa và lấn qua đất của vợ chồng ông khoảng 45cm theo chiều ngang. Còn một phần tường rào từ trước kéo ra sau nối với phần nhà xây mới cũng lấn chiếm qua phần đất của vợ chồng ông. Vợ chồng ông có ngăn cản và yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không có kết quả. Nay vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C, bà A phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của vợ chồng ông để vợ chồng ông được quyền sử dụng đất.

Bị đơn vợ chồng ông Hoàng Ngọc C, bà Lê Thị A trình bày: Thửa đất số 937, tờ bản đồ số 14, diện tích 548m² có nguồn gốc là do cha mẹ ông cho hai vợ chồng sử dụng. Ranh giới giữa hai thửa đất là hàng dừa cây như ông H trình bày. Vào năm 2016, gia đình ông có xây nhà và xin chặt 01 cây dừa của ông H để không ảnh hưởng đến mái nhà. Khi xây nhà vợ chồng ông cũng không lấn qua đất của vợ chồng ông H. Sau khi xảy ra tranh chấp chính quyền địa phương có xuống kiểm tra và xác định đất của ông còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước đã cấp. Do đó, vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng ông H bà V cho rằng gia đình ông lấn đất nên vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn L đồng trình bày: Thống nhất như

trình bày của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn phải trả đất đã lấn chiếm cho gia đình ông H được sử dụng.

- Đại diện Quỹ tín dụng nhân dân B có yêu cầu giải quyết vắng mặt, đồng thời có bản tự khai như sau: Vợ chồng ông Hoàng Ngọc C, bà Lê Thị A thực hiện ký kết hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 5327/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2021 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân B theo các Hợp đồng tín dụng số 0247/2024/HĐTD ngày 28/3/2024 và Hợp đồng tín dụng 0265/2024/HĐTD ngày 01/4/2024. Tổng số tiền vay tổng cộng 500.000.000 đồng, Từ khi vay cho đến nay, vợ chồng ông C bà A vẫn thực hiện nghĩa vụ trả lãi đầy đủ. Nay thừa đất vợ chồng ông C, bà A thế chấp cho Quỹ tín dụng đang có tranh chấp. Quỹ tín dụng đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Quỹ tín dụng trong Hợp đồng vay. Sau khi bản án quyết định của Tòa án giải quyết vụ tranh chấp có hiệu lực pháp luật, Quỹ tín dụng sẽ thực hiện quyền và nghĩa vụ của Quỹ tín dụng theo nội dung hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 462/2024/DS-ST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định (Nay là TAND khu vực 6 - Gia Lai) đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Các Điều 163, 164, 165, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các Điều 12, 26, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu vợ chồng ông Hoàng Ngọc C, bà Lê Thị A phải dọn dỡ tài sản trên phần đất tranh chấp và trả lại phần đất có diện tích 3,2m² cho vợ chồng ông H bà V sử dụng vì không có cơ sở.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/01/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông C, bà A trả lại diện tích đất lấn chiếm.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng khác đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng khác đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND khu vực 6 – Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, qua thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Nội dung đơn kháng cáo của ông phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, HĐXX thấy rằng:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V là chủ sử dụng thửa đất số 757, tờ bản đồ số 14 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 887m²; vợ chồng ông Hoàng Ngọc C, bà Lê Thị A là chủ sử dụng thửa đất số 937, tờ bản đồ số 14, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 548m²; ranh giới giữa hai thửa đất trước kia là hàng dừa. Theo nguyên đơn, khi vợ chồng ông C xây nhà có xin chặt của vợ chồng ông H một cây dừa để không ảnh hưởng đến nhà; sau đó vợ chồng ông C làm nhà bao chiếm luôn gốc dừa và lấn sang đất của vợ chồng ông H 3,2m², còn vợ chồng ông C không đồng ý có lấn chiếm đất của vợ chồng ông H. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Qua đo đạc thực tế thể hiện thửa đất số 757 cấp cho vợ chồng ông H có diện tích là 904,5m² (không tính phần diện tích tranh chấp 3,2m²) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông H 887m² thì diện tích đất thực tế hiện tại vợ chồng ông H đang sử dụng là tăng 17,4m². Còn thửa đất số 937 cấp cho vợ chồng ông C có diện tích thực tế 528,9m² (tính phần diện tích tranh chấp 3,2m²) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông C 548m² thì diện tích đất thực tế hiện tại vợ chồng ông C đang sử dụng là giảm 19,1m². Như vậy, thửa đất số 757 diện tích sử dụng thực tế đất tăng, còn thửa đất số 937 diện tích sử

dụng đất bị giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua xác minh tại cơ quan quản lý đất đai và xem xét hiện trạng xác định được nguyên nhân diện tích các thửa đất tăng và giảm là do trước đây hộ gia đình ông H và hộ gia đình ông C tự ý xây dựng tường rào không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước đã cấp.

Mặt khác, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên và bản đồ địa chính năm 2000 thì ranh giới giữa hai thửa đất trên là một đường thẳng. Đối chiếu với hiện trạng sử dụng đất của các bên tại biên bản đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2023 thì tại vị trí đất tranh chấp, vợ chồng ông C, bà A (chủ sử dụng thửa đất số 937) sử dụng đất phù hợp với bản đồ VN-2000 mà Nhà nước đã cấp.

Ngoài ra, vợ chồng ông H cho rằng vào năm 2016 vợ chồng ông C, bà A làm nhà có xin vợ chồng ông H chặt 01 cây dừa để khỏi ảnh hưởng đến nhà ông C. Sau đó, ông C làm nhà bao chiếm luôn gốc cây dừa và lấn qua đất của vợ chồng ông khoảng 45cm theo chiều ngang. Tuy nhiên, căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và các bản ảnh do nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa thì phần gốc dừa trước đây vợ chồng ông H cho vợ chồng ông C chặt khi xây nhà hiện nay vẫn còn nằm trên đất của vợ chồng ông H. Do đó việc ông H cho rằng vợ chồng ông C xây nhà đã bao chiếm luôn gốc cây dừa và lấn qua đất của vợ chồng ông khoảng 45cm theo chiều ngang là không có căn cứ.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới nên HĐXX phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí: Tại thời điểm xét xử phúc thẩm, ông H đã đủ 60 tuổi, thuộc diện là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội thì ông H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;*
- Các Điều 163, 164, 165, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;*

- Các Điều 12, 26, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 462/2024/DS-ST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định (Nay là TAND khu vực 6 - Gia Lai).
2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0007060 ngày 22/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Gia Lai).
3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 6 – Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 6 – Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, Tòa DS.

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

Lê Văn Duy