

Bản án số: 106/2026/DS-PT

Ngày 16/4/2026

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 Đặng Chí Công.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng Thu

Ông Trần Văn Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thuý Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Ông Trần Quốc Tuấn- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 16 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 263/2025/TLPT-DS ngày 24/10/2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan Huy T, số CCCD 036066022634 và bà Trần Thị T1, số CCCD 0361740113970; địa chỉ: Tổ dân phố A, xã I, tỉnh Gia Lai. Ông Phan Huy T có mặt, bà Trần Thị T1 vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trương Văn V - Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh G; địa chỉ: A Đ, phường D, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Thanh C, số CCCD 030063015162 và bà Lê Thị S, số CCCD 030171008077; địa chỉ: Tổ dân phố B, xã I, tỉnh Gia Lai. Ông Lê Thanh C vắng mặt, bà Lê Thị S có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Đình T2, số CCCD 030062009469; địa chỉ: Ô dc23, khu phố D, phường A, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Ông Tô Ngọc H, số CCCD 044084004563 và bà Lê Thị T3, số CCCD 030185021858; địa chỉ: Tổ I, phường D, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phan Huy T, bà Trần Thị T1 và bị đơn ông Lê Thanh C, bà Lê Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 trình bày:* Tháng 10/2019, nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26 thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BP 105337 được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/12/2013 cho bà Rơ Châm H1 nhưng đến ngày 20/9/2023 mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đến ngày 13/10/2023 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G – Chi nhánh huyện I đã cập nhật chuyển nhượng. Ngoài ra nguyên đơn còn nhận chuyển nhượng của bà Rơ C1 H'par các thửa đất ruộng (*LUC*) tại các thửa đất từ số 22 đến số 40, tờ bản đồ 26 tại tổ dân phố A, thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Năm 2016, nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa 181, tờ bản đồ 26) thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O930009 được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/9/1999 cho bà Đỗ Thị C2 và đến ngày 22/12/2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G – Chi nhánh huyện I đã cập nhật chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Khi nhận chuyển nhượng đất thì bà Rơ C1 H'par có chỉ ranh giới đất chuyển nhượng cho ông T, bà T1 nhiều hơn diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Rơ C1 H'par. Phần đất này thuộc thửa 181, tờ bản đồ 26 tại tổ dân phố A, thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai, phía trên gốc cây gạo có diện tích khoảng 1.300m², trên đất có khoảng 40 cây điều kinh doanh và cây rừng. Sau khi nhận chuyển nhượng do chưa sửa dụng nên phía bị đơn ông C, bà S đã cắt, phá cây điều từ năm 2019 và đến năm 2023 đã san ủi, lấn chiếm để trồng cây cà phê dẫn đến tranh chấp. Thửa đất này tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì bà Rơ Châm H1 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến nay phía nguyên đơn cũng chưa kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này cũng không phải là thửa đất số 181, tờ bản đồ số 26 mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị C2.

Tại đơn khởi kiện ban đầu, ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S trả lại phần đất lấn chiếm tại thửa đất số 22, tờ bản đồ 26 là 850m², tại thửa đất số 181, tờ bản đồ 26 là 2.395m². Tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 24/12/2024, ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S phải trả lại các phần đất như sau:

- Phần đất ký hiệu (1) diện tích 69,6m² và phần đất ký hiệu (8) diện tích 82,1m² trên Sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024 thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26 thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai.

- Phần đất ký hiệu (2) có diện tích 156m² và phần đất ký hiệu (9) có diện tích 1.037m² trên Sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024 thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 26 thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai.

** Bị đơn ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S trình bày:*

Toàn bộ thửa đất số 21, 180, 181 tờ bản đồ số 26 thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn T4 khai hoang từ trước năm 1995. Sau đó, ông T4 chuyển nhượng một phần đất cho ông Ngô Thanh P sử dụng để trồng cà phê từ năm 1997 tới sát suối (vị trí cây gạo hiện nay). Năm 2008, ông P chuyển nhượng toàn bộ đất vườn cà phê trên thông qua vợ chồng ông Bùi Công B, bà Phạm Thị P1 cho bị đơn một nửa và cho vợ chồng ông Lê Đình T2, bà Lê Thị H2 một nửa. Năm 2012, ông Lê Đình T2 đăng ký sử dụng đất các thửa 21 (3.79,2m²), thửa 85 (565,9m²), thửa 180 (5.283,3m²), thửa 181 (1.468,3m²) tờ bản đồ số 26 thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Trong đó, diện tích 6.696m² thuộc các thửa 21, 180 (cũ là thửa 37, 47) ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận số H03358/CN ngày 25/8/2008, phần đất còn lại thuộc thửa 181 (là vườn cà phê) và thửa 85 (là ao nước) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vướng quy hoạch thủy điện. Năm 2016, ông Lê Đình T2 chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng ông Tô Ngọc H, bà Lê Thị T3 theo “Biên bản sang nhượng đất” ngày 26/03/2016 với các thửa 21, 85, 180, 181, tờ bản đồ số 26. Đến năm 2023, ông H, bà T3 chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất trên cho bị đơn theo “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 13/4/2023 với tổng diện tích đất là 10.200m² thuộc các thửa 21, 85, 180, 181, tờ bản đồ số 26. Trong đó, diện tích 6.702,4m² thuộc các thửa 21, 180 ông H, bà T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất còn lại thuộc thửa 181 và thửa 85 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng, trên đất có 950 cây cà phê đã già cỗi trồng từ năm 1997 nên năm 2023 bị đơn phá đi trồng lại cà phê con. Sau đó xảy ra tranh chấp với ông T, bà T1.

Đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26 do ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng của bà Rơ C1 H'par là thửa đất giáp ranh với thửa 180, 181, tờ bản đồ 26 do bị đơn đang sử dụng. Khi phá vườn cà phê già cỗi đã trồng từ năm 1997 để trồng mới, bị đơn không lấn chiếm sang thửa đất số 22, nhưng do ranh giới giữa hai thửa đất chưa rõ ràng nên bị đơn đề nghị làm rõ ranh đất này để tiến hành cắm mốc cho rõ ràng, tránh tranh chấp về sau (Bút lục 162); Đối với các phần đất ký hiệu (2) diện tích 156m² và ký hiệu (9) diện tích 1.037m² đều thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 26 thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Nguồn gốc của thửa đất do ông Ngô Thanh P sử dụng để trồng cà phê từ năm 1997, hiện trên đất vẫn còn sót lại “02 cây Cà phê kinh doanh trên 25 năm tuổi”. Thửa đất này được sử dụng liên tục từ ông P, sau đó lần lượt chuyển nhượng cho ông B đến ông T2 đến ông H và đến nay là bị đơn. Tại Sổ mục kê cũng đã thể hiện rõ ông Lê Đình T2 là người đăng ký sử dụng thửa đất số 181 từ năm 2012, ông T2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trước đây khu vực này được quy hoạch làm hồ thủy điện. Ông T, bà T1 cho rằng họ nhận chuyển nhượng thửa đất số 181 từ bà Rơ Châm H1 từ năm 2019 nhưng vào thời điểm từ đó đến nay ông T, bà T1 chưa từng sử dụng thửa đất này vì bà Rơ C1 H'par không có quyền sử dụng đất mà thửa đất này đã được ông P sử dụng để trồng cà phê từ năm 1997 sau đó lần lượt chuyển nhượng cho ông B đến ông T2 đến ông H và đến nay là bị đơn sử dụng như đã nêu ở phần trên. Tại thời điểm đăng ký kê khai quyền sử dụng đất năm 2012 thì bà Rơ C1

H'par kê khai rất nhiều thửa đất (thửa 22 - thửa 40) nhưng không kê khai thửa đất này mà chỉ có ông T2 kê khai và được công nhận trong Sổ mục kê.

Do vậy, bị đơn đề nghị Toà án giải quyết xác định rõ ranh giới giữa thửa đất 181, tờ 26 với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26; bác yêu cầu khởi kiện của ông T và bà T1 về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất ký hiệu (1) diện tích 69,6m², phần đất ký hiệu (8) diện tích 82,1m², phần đất ký hiệu (2) diện tích 156m² và ký hiệu (9) diện tích 1.037m² trên Sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024. Đối với tài sản là cây trồng trên đất, ông C và bà S đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình T2 trình bày:* Toàn bộ khu đất (bao gồm thửa đất đang tranh chấp) có nguồn gốc của ông Ngô Thanh P sử dụng để trồng cà phê từ năm 1997 tới sát suối (vị trí cây gạo hiện nay) tại thị trấn I, huyện I (nay là xã I, tỉnh Gia Lai), đất có ranh mốc rõ ràng, không tranh chấp với ai. Năm 2008, ông P chuyển nhượng toàn bộ đất vườn cà phê trên thông qua vợ chồng ông Bùi Công B, bà Phạm Thị P1 cho gia đình ông T2 một nửa đất vườn và ao nước (khoảng 10.200m²), nửa vườn còn lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S. Ngày 25/8/2008, vợ chồng ông T2 được Ủy ban nhân dân huyện I cấp Giấy chứng nhận số H03358/CN đối với diện tích 6.696m² thuộc các thửa 47, 37 tờ bản đồ số 27 (nay là thửa số 21, 180 tờ bản đồ số 26) tại thị trấn I, huyện I (nay là xã I, Tỉnh G). Diện tích đất còn lại thửa 181 (vườn cà phê) và thửa 85 (ao nước) chưa được cấp giấy chứng nhận (do nằm trong quy hoạch làm hồ thủy điện) nhưng vợ chồng ông T2 vẫn sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Năm 2016, ông T2 chuyển nhượng toàn bộ đất vườn trên cho vợ chồng ông Tô Ngọc H và bà Lê Thị T3 theo “Biên bản sang nhượng đất ngày 26/03/2016 với tổng diện tích đất là 10.200m² thuộc các thửa 21, 180, 181, 85 tờ bản đồ số 26, tài sản kèm theo gồm: ao nước, sân phơi, đường đi, máy bơm nước và ống dây chôn trong vườn. Trong đó: phần đất diện tích 6.696m² thuộc các thửa 21, 180 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất còn lại thuộc thửa 181 (vườn cà phê) và thửa 85 (ao nước) chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng đã được kê khai đăng ký sử dụng theo Sổ mục kê năm 2012 của thị trấn I. Ông T2 sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Ông T2 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 10.200m² đất trên cho vợ chồng ông Tô Ngọc H và bà Lê Thị T3, đã nhận đủ tiền và bàn giao toàn bộ đất cho ông H, bà T3 theo đúng ranh mốc trước đây ông Bùi Công B, bà Phạm Thị P1 đã bàn giao, sau đó ông H, bà T3 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông C, bà S nên ông T2 không có tranh chấp gì với nguyên đơn hoặc bị đơn liên quan đến phần đất hiện đang có tranh chấp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tô Ngọc H và bà Lê Thị T3 trình bày:* Năm 2016, vợ chồng ông H, bà T3 có nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Đình T2 theo “Biên bản sang nhượng đất ngày 26/03/2016 với tổng diện tích đất là 10.200m² thuộc các thửa 21, 85, 180, 181 Tờ bản đồ số 26 thị trấn I, huyện I (nay là xã I, Tỉnh Gia Lai), đất có ranh mốc rõ ràng. Trong đó: phần đất diện tích 6.696m² thuộc các thửa 21, 180 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất còn lại thuộc thửa 181 (vườn cà phê) và thửa 85 (ao nước) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do trước đây đất được quy hoạch làm hồ

thủy điện nhưng đã được ông Lê Đình T2 kê khai đăng ký sử dụng tại Ủy ban nhân dân thị trấn I theo Sổ mục kê năm 2012. Ngày 15/11/2016, vợ chồng ông H, bà T3 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 930746 đối với thửa 21 (2.041,5m²) và thửa 180 (4.660,9m²), phần còn lại thuộc thửa 181, 85 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Năm 2023, vợ chồng ông H, bà T3 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 10.200m² đất trên cho vợ chồng ông Lê Thanh C, bà Lê Thị S. Ông H, bà T3 đã nhận đủ tiền và bàn giao toàn bộ đất cho ông C, bà S theo đúng ranh mốc trước đây ông Lê Đình T2 đã bàn giao nên vợ chồng ông H, bà T3 không tranh chấp gì với nguyên đơn hoặc bị đơn liên quan đến phần đất hiện đang có tranh chấp.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân khu vực 9- Gia Lai đã quyết định:*

Áp dụng các Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 221, Điều 235, Điều 275, Điều 280, Điều 288, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 3, Điều 26, Điều 235, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Áp dụng 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;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1.

1.1. Buộc ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S phải trả lại cho ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 các phần đất ký hiệu (1) và phần đất ký hiệu (8) thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26 thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai (nay là xã I, tỉnh Gia Lai). Trong đó, phần đất ký hiệu (1) có diện tích 69,6m² trên Sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024. Phần đất này có giới cận như sau: Phía Nam giáp thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, có kích thước 5,67m; phía Đông giáp thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, có kích thước 22,6m; phía Tây giáp thửa đất số 181, có kích thước 30,61m + 2m (cũng đồng thời giáp với phần đất đang tranh chấp có ký hiệu (2) trên Sơ đồ hiện trạng); Phần đất ký hiệu (8) có diện tích 82,1m² trên Sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024. Phần đất này có giới cận như sau: Phía Nam giáp thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, có kích thước 11,38m + 4m; phía Đông giáp thửa đất số 15, tờ bản đồ số 26, có kích thước 9,2m; phía Tây giáp thửa đất số 180, có kích thước 17,66m (cũng đồng thời giáp với phần đất đang tranh chấp có ký hiệu (7) trên Sơ đồ hiện trạng).

1.2. Ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại phần đất ký hiệu (1) và phần đất ký hiệu (8) là 17 cây Cà phê kiến thiết cơ bản năm thứ 2 và 05 cây Cà phê kiến thiết cơ bản năm thứ nhất.

1.3. Buộc ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 phải liên đới hoàn trả cho ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S giá trị của 17 cây Cà phê kiến thiết cơ bản năm thứ 2 và 05 cây Cà phê kiến thiết cơ bản năm thứ nhất với số tiền là 2.364.300 đồng (hai triệu ba trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu của ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 về việc buộc ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S phải trả các phần đất ký hiệu (2) và phần đất ký hiệu (9) thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 26 thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai (nay là xã I, tỉnh Gia Lai). Trong đó, phần đất ký hiệu (2) có diện tích 156m² trên Sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024. Phần đất này có giới cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 180, tờ bản đồ số 26 (cũng đồng thời giáp với phần đất đang tranh chấp có ký hiệu (3) trên Sơ đồ hiện trạng), có kích thước 1,74m + 6,88m; Phía Nam giáp thửa đất số 181, tờ bản đồ số 26, có kích thước 6,7m; phía Đông giáp thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26 (cũng đồng thời giáp với phần đất đang tranh chấp có ký hiệu (1) trên Sơ đồ hiện trạng), có kích thước 30,61m + 2m; phía Tây giáp thửa đất số 181, (cũng đồng thời giáp với phần đất đang tranh chấp có ký hiệu (9) trên Sơ đồ hiện trạng), có kích thước 21,44m; Phần đất ký hiệu (9) có diện tích 1.037m² trên Sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024. Phần đất này có giới cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 180, tờ bản đồ số 26 (cũng đồng thời giáp với phần đất đang tranh chấp có ký hiệu (10) trên Sơ đồ hiện trạng), có kích thước 43,77m; Phía Nam giáp thửa đất số 181, tờ bản đồ số 26, có kích thước 17,32m + 22,21m; phía Đông giáp thửa đất số 181, tờ bản đồ số 26 (cũng đồng thời giáp với phần đất đang tranh chấp có ký hiệu (2) trên Sơ đồ hiện trạng), có kích thước 21,44m; phía Tây giáp thửa đất số 181, có kích thước 11,35m + 16,7m.

3. Buộc ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S phải trả lại cho ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 4.600.000 đồng (bốn triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Kháng cáo:

Ngày 30/9/2025 ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/9/2025 ông Phan Huy T và bà Trần Thị T5 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Gia Lai.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ kháng cáo, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

[2.1] Năm 2019 ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 nhận chuyển nhượng của bà Rơ Châm H1 diện tích 1.445,7m² tại thửa đất số 22, tờ bản đồ 26, địa chỉ tổ dân phố A, thị trấn I, huyện I (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 105337 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 27/12/2013. Tuy nhiên đến ngày 20/9/2023 hai bên mới làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra ông T và bà T1 còn nhận chuyển nhượng các thửa đất ruộng số 32, 33 và 34 thuộc tờ bản đồ số 26 của bà Rơ Châm H1. Ông T, bà T1 cho rằng khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26 thì bà Rơ Châm H1 có chỉ ranh giới đất nhiều hơn so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 2000m² và diện tích đất này nằm tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 26 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà T1 chỉ sử dụng thửa đất số 22 để trồng mới cây cà phê và các thửa đất ruộng, còn diện tích nằm ở thửa đất số 81 có một số cây điều và cây rừng thì chưa có nhu cầu sử dụng, đến năm 2023 bà S và ông C đào hố trồng cà phê nên dẫn đến tranh chấp.

[2.2] Các thửa đất số 21, 180, 181 tờ bản đồ số 26, địa chỉ: tổ dân phố A, thị trấn I, huyện I (cũ) có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn T4 khai hoang năm 1995, sau đó ông T4 chuyển nhượng một phần cho ông Ngô Thanh P sử dụng trồng cà phê từ năm 1997 đến giáp suối. Năm 2008 ông P chuyển nhượng toàn bộ vườn cà phê cho ông Bùi Công B và bà Phạm Thị P1. Năm 2008 ông B, bà P1 chuyển nhượng một nửa diện tích cho ông Lê Thanh C, bà Lê Thị S, một nửa còn lại ông chuyển nhượng cho ông Lê Đình T2, bà Lê Thị Hê . Năm 2012 ông T2 đăng ký sử dụng đất các thửa số 21 (cũ 37), 85, 180 (cũ 47), 181 tờ bản đồ số 26 tại Ủy ban nhân dân thị trấn I. Ngày 25/8/2008 ông T2, bà H3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21 (cũ 37) và thửa số 180 (cũ 47); đối với thửa đất số 181 (vườn cà phê) và thửa 85 (ao nước) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vướng quy hoạch thủy điện. Năm 2016 ông T2, bà H3 chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất số 21, 85, 180 và 181 cho ông Tô Ngọc H và bà Lê Thị Tuyết .1 Ngày 15/11/2016 ông H, bà T3 được Ủy ban nhân dân huyện I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 180 và 21; riêng thửa đất số 85 và 181 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2023 ông H, bà T3 chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất số 21, 85, 180 và 181 cho ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C, bà S phá bỏ vườn cà phê cũ tại thửa số 181 để trồng mới thì phát sinh tranh chấp với ông T, bà T1.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Huy T6 và bà Trần Thị T1, thấy rằng:

[3.1] Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: thửa đất số 181 có nguồn gốc từ ông Ngô Thanh P đã sử dụng trồng cây cà phê từ năm 1997, sau đó chuyển nhượng cho ông T2 thông qua vợ chồng ông B, bà P1, sau đó ông T2 chuyển nhượng cho ông H, bà T3 và ông H, bà T3 chuyển nhượng cho bà S, ông C. Tại sổ mục kê đất đai và tờ bản đồ số 26 (BL 161) do Ủy ban nhân dân thị trấn I (cũ) thể hiện: Ông Lê Đình T2 là người đăng ký sử dụng các thửa đất số 21, 85, 180 và 181 còn bà Rơ C1 H'par đăng ký sử dụng rất nhiều thửa đất, trong đó có các thửa số 22, 32,33 và 34 đã chuyển nhượng cho ông T6, bà T1. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 khẳng định thửa đất số 181 là đất trồng cây cà phê ông nhận chuyển nhượng từ ông Lê Thanh P2 từ năm 2008, ông sử dụng ổn định không tranh chấp với ai và đến năm 2016 chuyển nhượng cho ông Tô Ngọc H và bà Lê Thị Tuyết .1 Ông Tô Ngọc H cũng xác nhận vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 181 từ ông T2 và đến năm 2023 chuyển nhượng toàn bộ cho bà S và ông C.

[3.2] Ông T6, bà T1 cho rằng khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 22 của bà Rơ Châm H1 thì bà P3 có chỉ ranh giới thửa đất nhiều hơn so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho rằng phần đất nhiều hơn nằm tại thửa đất số 81 đã trồng một số cây điều và còn cây rừng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời xuất trình tài liệu là bản phôi Giấy sang nhượng đất ghi ngày 11/01/2019 và Giấy xác nhận đề ngày 09/8/2024. Tuy nhiên tại biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm không thể hiện có dấu vết tồn tại của cây điều và cây rừng. Mặt khác Giấy sang nhượng đất (bản phôi to) ghi ngày 11/01/2019 có nội dung bà H1 có thửa đất ruộng và thửa đất hai bên triền đồi kê thửa đất ruộng có diện tích 6.500m² chuyển nhượng cho ông T6 nhưng không xác định rõ vị trí tứ cận của thửa đất nằm ở đâu. Còn "Giấy xác nhận" được ghi sau ngày xảy ra tranh chấp lại thể hiện phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 2.000m² trong thửa đất số 181, tờ bản đồ số 26 và cũng không thể hiện vị trí, tứ cận. Tại đơn khởi kiện ông T6, bà T1 cho rằng ông C, bà S lấn chiếm đất của ông tại thửa số 181 là 2.395m², tại Biên bản hòa giải ngày 27/02/2025 lại xác định lấn chiếm 02 điểm có diện tích là 156m² và 1.037m², còn tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông T6, bà T1 lại xác định bà H1 chuyển nhượng cho ông diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khoảng 1.300m².

[3.3] Do đó việc ông T6, bà T1 cho rằng năm 2019 ông, bà đã nhận chuyển nhượng của bà Rơ C1 H'par diện tích 1.300m² tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 26 là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T6, bà T1 về việc buộc ông C, bà S trả lại diện tích 156m² và 3.037m² tại thửa đất số 181 là có căn cứ. Ông T6, bà S kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S, thấy rằng:

Trong quá trình ông C, bà S ủi đất phá bỏ cây cà phê cũ để trồng mới thì ranh giới giữa thửa đất số 22 (bà H1 chuyển nhượng cho ông T6, bà T1) và thửa đất số 181, 180 (ông H, bà T3 chuyển nhượng cho ông C, bà S) tại vị trí tranh chấp

đã bị xóa bỏ, đồng thời ông C, bà S cũng không xác định được mốc giới cụ thể và có ý kiến đề nghị Tòa án xác định mốc giới theo quy định của pháp luật. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện thửa đất số 22 ông T6, bà T1 sử dụng có phía Tây giáp với thửa đất số 181 và 180 do bà S, ông C sử dụng, trong đó có 02 điểm lưu ý như sau: điểm thứ nhất ký hiệu số (01) có diện tích 69,6m² và điểm thứ hai có ký hiệu số (8) có diện tích 82,1m² đều nằm trong thửa đất số 22. Tại cấp phúc thẩm, bà S có yêu cầu Tòa án xem xét lại 02 vị trí này và cho rằng đã có ranh giới rõ ràng. Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/01/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai về cơ bản phù hợp với kết quả của Tòa án cấp sơ thẩm, đồng thời tại hai vị trí tranh chấp không thể xác định được ranh giới do đã bị san ủi trồng cây cà phê mới. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ hiện trạng sử dụng đất, ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải giao trả phần diện tích đất này cho nguyên đơn và nguyên đơn phải thanh toán lại giá trị tài sản trên đất là cây cà phê đã trồng là có căn cứ pháp luật. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm cũng không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà S và ông C.

[5] Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc trường hợp Tòa án không phải xem xét đến giá trị quyền sử dụng đất và có thanh toán lại giá trị tài sản trên đất nên thuộc trường hợp vụ án vừa có giá ngạch vừa không có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi lại đất; buộc bị đơn phải trả quyền sử dụng đất bằng hiện vật nhưng lại buộc họ phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 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. Do vậy, cấp phúc thẩm xét thấy cần phải chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Đối với án phí không có giá ngạch: Nguyên đơn phải chịu 300.000đ đối với yêu cầu đòi lại đất không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu 300.000đ đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[6.2] Đối với án phí có giá ngạch: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với trị giá 17 cây cà phê kiến thiết cơ bản năm thứ 2 và 05 cây cà phê kiến thiết cơ bản năm thứ nhất là 300.000đ (giá trị tranh chấp dưới 6.000.000đ). Tổng cộng nguyên đơn phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền đã nộp trước đây là 2.371.875đ theo Biên lai thu số 0009713 ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Hoàn trả lại nguyên đơn số tiền chênh lệch là 2.371.875đ - 600.000đ = 1.771.875đ.

[7] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải thanh toán chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản cho nguyên đơn tại cấp sơ thẩm là 4.600.000đ. Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định lại ở cấp phúc thẩm do yêu cầu không có căn cứ là 2.000.000đ, bị đơn đã nộp đủ 2.000.000đ.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa về phần án phí nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phan Huy T, bà Trần Thị T1 và ông Lê Thanh C, bà Lê Thị S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Gia Lai về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 221, Điều 235, Điều 275, Điều 280, Điều 288, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 31 Điều 3, Điều 26, Điều 235, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Áp dụng 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.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1.

2.2. Buộc ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S phải trả lại cho ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 các phần đất ký hiệu (1) và phần đất ký hiệu (8) thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26 thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai (nay là xã I, tỉnh Gia Lai). Trong đó, phần đất ký hiệu (1) có diện tích 69,6m² trên Sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024. Phần đất này có giới cận như sau: Phía Nam giáp thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, có kích thước 5,67m; phía Đông giáp thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, có kích thước 22,6m; phía Tây giáp thửa đất số 181, có kích thước 30,61m + 2m (cũng đồng thời giáp với phần đất đang tranh chấp có ký hiệu (2) trên Sơ đồ hiện trạng); Phần đất ký hiệu (8) có diện tích 82,1m² trên Sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024. Phần đất này có giới cận như sau: Phía Nam giáp thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, có kích thước 11,38m + 4m; phía Đông giáp thửa đất số 15, tờ bản đồ số 26, có kích thước 9,2m; phía Tây giáp thửa đất số 180, có kích thước 17,66m (cũng đồng thời giáp với phần đất đang tranh chấp có ký hiệu (7) trên Sơ đồ hiện trạng).

2.3. Ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại phần đất ký hiệu (1) và phần đất ký hiệu (8) là 17 cây Cà phê kiến thiết cơ bản năm thứ 2 và 05 cây Cà phê kiến thiết cơ bản năm thứ nhất.

2.4. Buộc ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 phải liên đới hoàn trả cho ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S giá trị của 17 cây Cà phê kiến thiết cơ bản năm thứ 2 và 05 cây Cà phê kiến thiết cơ bản năm thứ nhất với số tiền là 2.364.300 đồng (*hai triệu ba trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, người 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự

2.5. Không chấp nhận phần yêu cầu của ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 về việc buộc ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S phải trả các phần đất ký hiệu (2) và phần đất ký hiệu (9) thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 26 thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai (nay là xã I, tỉnh Gia Lai). Trong đó, phần đất ký hiệu (2) có diện tích 156m² trên Sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024. Phần đất này có giới cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 180, tờ bản đồ số 26 (cũng đồng thời giáp với phần đất đang tranh chấp có ký hiệu (3) trên Sơ đồ hiện trạng), có kích thước 1,74m + 6,88m; Phía Nam giáp thửa đất số 181, tờ bản đồ số 26, có kích thước 6,7m; phía Đông giáp thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26 (cũng đồng thời giáp với phần đất đang tranh chấp có ký hiệu (1) trên Sơ đồ hiện trạng), có kích thước 30,61m + 2m; phía Tây giáp thửa đất số 181, (cũng đồng thời giáp với phần đất đang tranh chấp có ký hiệu (9) trên Sơ đồ hiện trạng), có kích thước 21,44m; Phần đất ký hiệu (9) có diện tích 1.037m² trên Sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024. Phần đất này có giới cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 180, tờ bản đồ số 26 (cũng đồng thời giáp với phần đất đang tranh chấp có ký hiệu (10) trên Sơ đồ hiện trạng), có kích thước 43,77m; Phía Nam giáp thửa đất số 181, tờ bản đồ số 26, có kích thước 17,32m + 22,21m; phía Đông giáp thửa đất số 181, tờ bản đồ số 26 (cũng đồng thời giáp với phần đất đang tranh chấp có ký hiệu (2) trên Sơ đồ hiện trạng), có kích thước 21,44m; phía Tây giáp thửa đất số 181, có kích thước 11,35m + 16,7m.

2.6. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S phải trả lại cho ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 4.600.000 đồng (*bốn triệu sáu trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, người 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S phải chịu 2.000.000đ (hai triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định lại. Ông C, bà S đã nộp đủ.

2.7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Huy T và bà Trần Thị T1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm trước đây là 2.371.875đ theo Biên lai thu số 0009713 ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai, nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Gia Lai. Hoàn trả lại cho ông T, bà T1 số tiền chênh lệch là 1.771.875đ (*một triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng*).

Ông Lê Thanh C và bà Lê Thị S phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*)

