

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 15/2026/DS-PT  
Ngày: 14 - 01 - 2026  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG 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 Phan Minh Dũng

Bà Võ Thị Hồng Thu

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

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

Ngày 14 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 262/2025/TLPT-DS ngày 24/10/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 320/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Đinh Xuân S, sinh năm 1965 và bà Cao Thị T, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Thôn I, xã I, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Thôn I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai), có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Duy H - Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh G; địa chỉ: Số I đường P, phường P, tỉnh Gia Lai, có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Hoàng Bá H1, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: Thôn I, xã I, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Thôn I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai), có mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Phan Đức L, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1952; cùng địa chỉ: Thôn I, xã I, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Thôn I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai), có mặt.

*Do có kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Bá H1 và bà Nguyễn Thị C.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Nguyên đơn ông Đinh Xuân S và bà Cao Thị T thống nhất trình bày:

Trước đây, ông bà là vợ chồng. Nay đã ly hôn. Ông, bà có thửa đất số 3a, tờ bản đồ số 75, diện tích 318m<sup>2</sup>, địa chỉ tại thôn I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 579627 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/3/2007). Nguồn gốc thửa đất này do ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan Đức L, bà Nguyễn Thị T1 vào năm 2001. Đất chuyển nhượng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nhận chuyển nhượng đất được lập thành giấy viết tay; giá chuyển nhượng là 13.000.000 đồng; ông, bà đã trả đủ tiền. Thửa đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà T1 là một phần của thửa đất của vợ chồng ông L, bà T1. Kích thước: Nam giáp đường Quốc lộ 19 dài 6m; Bắc giáp đường lô 2 dài 6m. Đông giáp đất còn lại của ông L; Tây giáp đất của ông Hoàng Bá H1, bà Nguyễn Thị C, dài khoảng 50m.

Năm 2002, vợ chồng ông L chuyển nhượng cho ông, bà phần diện tích đất còn lại kích thước 6mx51m với giá 18.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất lần này cũng được lập thành giấy viết tay. Ông, bà đã trả 16.500.000 đồng, còn nợ lại 1.500.000 đồng (tương đương 0,5m mặt đường).

Như vậy tổng 02 lần nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L, bà T1, thửa đất nhận chuyển nhượng của ông, bà có chiều dài giáp đường Quốc lộ 19 và chiều dài giáp đường lô 2 là 12m.

Ông, bà đăng ký quyền sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng vào năm 2001 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này. Đó là thửa đất số 3a, tờ bản đồ số 75, diện tích 318m<sup>2</sup> (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 579627 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/3/2007).

Riêng diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L vào năm 2002 đã cấp giấy chứng nhận đứng tên ông Phan Đức L, bà Nguyễn Thị T1, là thửa đất số 3b, tờ bản đồ số 75, diện tích 285m<sup>2</sup> địa chỉ tại xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AP 047992 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/4/2010). Cho đến nay, giữa ông, bà và vợ chồng ông L vẫn chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng là do còn đang có tranh chấp.

Vào năm 2009, ông, bà tiến hành xây nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L vào năm 2001. Ông, bà phát hiện vợ chồng ông H1, bà C xây hàng rào mới, lấn chiếm sang đất của ông, bà. Tuy nhiên, ông, bà vẫn xây dựng nhà cấp 4 theo hiện trạng đất còn lại sau khi bị lấn chiếm.

Năm 2010, ông, bà khiếu nại việc vợ chồng ông H1, bà C lấn chiếm đất đến thôn I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vợ chồng ông H1, bà C nhất trí trả lại đất đã lấn chiếm, đã đóng cọc xác định lại ranh giới nhưng sau đó vợ chồng ông H1, bà C thay đổi ý kiến, nhổ cọc và không trả lại đất.

Năm 2011, ông, bà khiếu nại việc vợ chồng ông H1, bà C lấn chiếm đất đến UBND xã I. Việc hoà giải tranh chấp không thành.

Vào năm 2013, ông Phan Đức L có tranh chấp vợ chồng ông, bà yêu cầu thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất vào năm 2002 tại UBND xã I. Vụ việc được UBND xã I hoà giải nhưng không thành.

Năm 2016, ông Phan Đức L kiện vợ chồng ông Hoàng Bá H1, bà Nguyễn Thị C để đòi lại diện tích đất bị vợ chồng ông H1, bà C lấn chiếm. Sau đó, vụ án bị đình chỉ vào năm 2017.

Ông, bà khởi kiện vợ chồng ông H1, bà C yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm là  $64,3m^2$  (kích thước: phía giáp đường QL 19 dài 0,44m; phía giáp đường lô 2 dài 2,1m).

*- Bị đơn ông Hoàng Bá H1 và bà Nguyễn Thị C thống nhất trình bày:*

Vợ chồng ông, bà có thửa đất số 09, tờ bản đồ số 75, diện tích  $618m^2$ , địa chỉ tại thôn I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 579873 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/3/2007). Nguồn gốc thửa đất này do ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan Đức L, bà Nguyễn Thị T1 vào năm 1991 hoặc 1992. Việc nhận chuyển nhượng đất chỉ thoả thuận bằng miệng, giá chuyển nhượng là 300.000 đồng. Thửa đất nhận chuyển nhượng rộng giáp Quốc lộ A là 13m.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vào năm 1992 ông, bà có dựng nhà gỗ, năm 1998 ông, bà trồng tiêu trên phần diện tích đất còn lại, khoảng từ năm 2002 đến năm 2005 thì ông, bà nhổ tiêu. Đến năm 2020 thì ông, bà phá bỏ nhà gỗ xây dựng 01 căn nhà cấp 4. Trong quá trình sử dụng đất thì ông, bà không có lấn chiếm đất của ai.

Theo ông, bà được biết thì thửa đất của vợ chồng bà T, ông S là do vợ chồng bà T, ông S nhận chuyển nhượng của ông L vào năm 2001 có chiều ngang 6m mặt đường Quốc lộ 19. Năm 2009 thì vợ chồng bà T, ông S xây dựng nhà ở. Nhà của vợ chồng bà T, ông S xây giáp ranh giới đất của ông, bà.

Hiện tại, theo trích lục bản đồ địa chính được đo đạc năm 2024 thì thửa đất của ông, bà phía Nam giáp đường Quốc lộ 19 dài 13,60m; phía Bắc giáp đường L, dài 15,36m. Lý do của việc có phần diện tích đất tăng thêm như này là sau khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 1992 thì ông, bà có khai phá thêm diện tích đất để sử dụng.

Ông, bà không có lấn chiếm đất của ông S, bà T. Do đó không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S, bà T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Đức L và bà Nguyễn Thị Thanh thống N trình bày:*

Trước đây, ông có thửa đất tại thôn I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, kích thước  $35m \times 100m$ . Nguồn gốc đất do khai hoang vào năm 1989. Thửa đất có ranh giới, giới cận như sau: Đông giáp đất nhà bà N1, dài khoảng 100m, Tây giáp đất vợ chồng ông Đ, bà C1, dài khoảng 100m; Nam giáp đường Q, dài 35m; Bắc giáp đất của người khác, dài 35m. Có xác nhận của nông trường.

Vào năm 1992, vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Bá H1, bà Nguyễn Thị C 12m mặt đường Quốc lộ 19. Việc chuyển nhượng đất được lập thành giấy viết tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã I. Giấy viết tay do ông H1, bà C giữ. Thửa đất chuyển nhượng có giới cận như sau: Đông giáp phần diện tích đất còn lại của vợ chồng ông, dài khoảng 100m; Tây giáp đất của vợ chồng ông Đ, bà C1, dài khoảng 100m; Nam giáp đường Q, dài 12m; Bắc giáp đất của người khác, dài 12m.

Khoảng một thời gian sau, Nhà nước mở đường lô 2, đã thu hồi của vợ chồng ông một phần diện tích đất, có đền bù công khai hoang. Thửa đất của vợ chồng ông sau khi đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà C phía giáp đường QL 19 dài 23m, chiều dài đến đường tuyến 2 khoảng hơn 50m.

Năm 2001, vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đinh Xuân S, bà Cao Thị T một phần thửa đất còn lại. Thửa đất chuyển nhượng của vợ chồng ông S, bà T có kích thước 6mx53m, có ranh giới, giới cận như sau: Đông giáp phần diện tích đất còn lại của vợ chồng ông, dài 53m; Tây giáp đất của vợ chồng ông Hoàng Bá H1, bà Nguyễn Thị C, dài 53m; Nam giáp đường Q, dài 6m; Bắc giáp đường lô 2, dài 6m. Tài sản trên đất lúc nhận chuyển nhượng có một số cây cà phê, cây điều, cây mít. Việc nhận chuyển nhượng đất được lập thành giấy viết tay. Giá chuyển nhượng bao nhiêu ông, bà không nhớ. Vợ chồng ông S, bà T đã trả đủ tiền.

Trong năm 2002, lần lượt ông chuyển nhượng hết phần diện tích đất còn lại theo thứ tự thời gian như sau:

Đầu tiên: Năm 2002, chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trịnh Khắc Q, bà B phần thửa đất có kích thước: 6m giáp đường QL19, dài khoảng 50m. Tiếp theo: Cũng năm 2002, chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Đức H2, bà T2 phần thửa đất có kích thước: 5m giáp đường QL19, dài khoảng 50m. Việc chuyển nhượng đất cho ông Q, ông H2 đều được lập thành Giấy viết tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã I.

Cuối cùng: Năm 2002, ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đinh Xuân S, bà Cao Thị T phần thửa đất diện tích còn lại sau cùng, ranh giới như sau: Đông giáp đất của ông Phạm Đức H2, bà T2, dài khoảng hơn 50m; Tây giáp phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà T vào năm 2001, dài khoảng hơn 50m; Nam giáp đường Q, dài 6m; Bắc giáp đường lô 2, dài 6m.

Việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà T, ông S lần này cũng được lập thành Giấy viết tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã I. Ông, bà T còn nợ tiền tương đương giá trị 0,5m đất mặt đường.

Vợ chồng bà T, ông S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nhận chuyển nhượng vào năm 2001. Riêng diện tích đất chuyển nhượng vào năm 2002, vợ chồng bà T chưa trả hết tiền. Phần diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông, bà. Thửa đất này là thửa đất số 3b, tờ bản đồ số 75, diện tích 285m<sup>2</sup> (Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AP 047992 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/4/20010 đứng tên ông, bà, đã giao cho ông S, bà Thu G).

Như vậy, thửa đất của ông S, bà T sau 02 lần nhận chuyển nhượng có chiều dài giáp đường và chiều dài giáp đường lô 2 là 12m. Vợ chồng ông S, bà T đã nhận đủ đất. Vợ chồng ông H1, bà C lấn chiếm đất của ông S, bà T là có thật.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Gia Lai quyết định:*

*Căn cứ các Điều 144, 147, 157, 158, 161, 162, 165, 166, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;*

*Căn cứ các Điều 163, 166 của Bộ luật Dân sự;*

*Căn cứ các Điều 26, 31, 37 của Luật đất đai năm 2024;*

*Căn cứ các Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.*

***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Xuân S và bà Cao Thị T:

Buộc vợ chồng ông Hoàng Bá H1, bà Nguyễn Thị C trả lại cho ông Đinh Xuân S, bà Cao Thị T 40,50m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 3a, tờ bản đồ số 75 tại thôn I, xã I, tỉnh Gia Lai (trị giá: 12.597.200 đồng).

*Có sơ đồ kèm theo.*

2. Phần diện tích đất ông S, bà T kiện đòi nhưng không được chấp nhận là 23,80m<sup>2</sup> (trị giá: 7.402.800 đồng).

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

Ngày 12/8/2025, bị đơn ông Hoàng Bá H1 và bà Nguyễn Thị C kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận ý kiến đòi đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về phần án phí, không chấp nhận kháng cáo về việc đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Xét kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Bá H1, bà Nguyễn Thị C, sau khi*

*ngiên 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Vợ chồng ông Hoàng Bá H1, bà Nguyễn Thị C và ông Phan Đức L thừa nhận thửa đất số 09, tờ bản đồ số 75 của ông Hoàng Bá H1, bà Nguyễn Thị C có nguồn gốc ông H1, bà C nhận chuyển nhượng của ông Phan Đức L vào năm 1992. Thửa đất có chiều ngang giáp đường QL 19 là 13m. Đông giáp đất ông Phan Đức L, Tây giáp đất trồng. Ông H1, bà C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/3/2007 với diện tích 618m<sup>2</sup>.

Ngày 02/3/2001, ông Phan Đức L chuyển nhượng cho ông S, bà T thửa đất số 3a, tờ bản đồ số 75 tại thôn I, xã I có cạnh phía Nam giáp đường Quốc lộ 19 dài 6m; Bắc giáp đường lô 2 dài 6m. Ông S, bà T đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AG 579627 vào ngày 19/3/2007, diện tích 318m<sup>2</sup>. Năm 2002, ông L tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại là thửa đất số 3b, tờ bản đồ số 75, có cạnh phía Nam giáp Quốc lộ A dài 5,5m, cạnh phía Bắc giáp đường lô 2 dài 5,5m nhưng việc chuyển nhượng chưa hoàn thành. Giữa ông L và ông S, bà T có tranh chấp về diện tích đất chuyển nhượng và nghĩa vụ thanh toán. Thửa đất này có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AP 047992 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/4/2010 cho vợ chồng ông L, bà T1, diện tích 285m<sup>2</sup>. Ranh giới phía Đông giáp thửa đất số 3c của ông Phạm Đức H2 nhận chuyển nhượng của ông L (không có tranh chấp).

[2]. Tại văn bản số 823/UBND-KT ngày 23/4/2025 của UBND huyện Đ về cung cấp thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Phía Nam của thửa đất 3a và 3b (giáp đường Quốc lộ 19), kích thước chiều dài khoảng 12m; phía Bắc của thửa đất 3a và 3b (giáp đường bê tông), kích thước chiều dài khoảng 12m và Tại văn bản số 1109 /UBND-KT ngày 03/6/2025 của UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai có nội dung: Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 75 đã được đo đạc lại có kích thước thay đổi so với số liệu bản đồ địa chính sử dụng để cấp Giấy chứng nhận. Tờ bản đồ địa chính sử dụng để cấp Giấy chứng nhận được lưu trữ bằng file giấy đã bị nhàu nát nên không có cơ sở để thực hiện đo và thể hiện chiều dài các cạnh của các thửa đất theo đề nghị của Tòa án.

[3] Theo Kết quả xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2025:

- Thửa đất số 3a, tờ bản đồ số 75 và thửa đất số 3b, tờ bản đồ số 75 là hai thửa đất liền kề không có ranh giới phân biệt mà hợp thành một thửa có giới cận: Phía Bắc giáp đường bê tông, có cạnh dài là 9,90m; phía Nam giáp đường Q, có cạnh dài là 11,56m; phía Đông giáp thửa đất nhà ở do ông Phan Đức L chuyển nhượng cho ông Phạm Đức H2, có ranh giới là tường nhà xây bằng gạch, trụ bê tông, lưới B40; phía Tây giáp thửa đất nhà ở của vợ chồng ông Hoàng Bá H1 và bà Nguyễn Thị C, có ranh giới là tường nhà xây bằng gạch của ông S, bà T.

- Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 75 có giới cận: Phía Bắc giáp đường bê tông, có cạnh dài là 15,20m; phía Nam giáp đường Q, có cạnh dài là 13,60m; phía Đông giáp thửa đất nhà ở của ông Đinh Xuân S và bà Cao Thị T, có ranh giới là tường nhà xây bằng gạch của ông S, bà T; trụ bê tông, lưới B40, hàng rào kẽm gai, cọc gỗ của ông H1 và bà C; phía Tây giáp thửa đất nhà ở của bà H3, có ranh giới là tường nhà xây bằng gạch, trụ bê tông, hàng rào kẽm gai của ông H1, bà C.

[4] Ông H1, bà C cho rằng, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất của ông L có cạnh giáp Quốc lộ A là 13m, giới cận thửa đất: phía đông giáp đất ông L, phía tây giáp đất nhà Đ, C1. Chiều dài cạnh giáp đường là 13m. Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế thể hiện thửa đất của ông bà có cạnh phía Nam giáp đường Q là 13,60m; cạnh phía Bắc dài là 15,20m. Như vậy, theo kết quả đo đạc thực tế thì phần diện tích đất H1, bà C đang sử dụng so với phần diện tích đất ông H1, bà C nhận chuyển nhượng của ông L thì cạnh phía Nam thừa 0,6m; cạnh phía Bắc thừa 2,2m. Ông H1, bà C trình bày lý do kích thước các cạnh này tăng thêm là do vợ chồng ông bà khai phá thêm nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất của ông bà ở giữa, phía đông giáp đất ông L, phía tây giáp đất nhà Đ, C1 thì không còn đất để khai phá thêm theo cạnh Đ1 - Tây. Nên việc ông bà nại rằng đất tăng thêm là do khai phá là không có cơ sở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Hoàng Bá H1, bà Nguyễn Thị C trả lại cho ông Đinh Xuân S, bà Cao Thị T 40,50m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 3a, tờ bản đồ số 75 tại thôn I, xã I, tỉnh Gia Lai là có căn cứ, đúng quy định.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Bá H1 và bà Nguyễn Thị C về việc đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận ý kiến đòi đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất lấn chiếm. Tại khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 326 quy định các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất là của ai thì thuộc trường hợp án phí không có giá ngạch. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn và bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng quy định nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa phần án phí sơ thẩm cho đúng quy định.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Hoàng Bá H1 và bà Nguyễn Thị C được chấp nhận một phần, nên ông H1, bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] 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.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn,

sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;*

*Căn cứ các Điều 163, 166 của Bộ luật Dân sự;*

*Căn cứ các Điều 26, 31, 37 của Luật đất đai năm 2024;*

*Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.*

### **Tuyên xử:**

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Bá H1 và bà Nguyễn Thị C, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Gia Lai về phần án phí dân sự sơ thẩm.

1. Buộc vợ chồng ông Hoàng Bá H1, bà Nguyễn Thị C trả lại cho ông Đinh Xuân S, bà Cao Thị T 40,50m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 3a, tờ bản đồ số 75 tại thôn I, xã I, tỉnh Gia Lai (Có sơ đồ kèm theo bản án).

2. Phần diện tích đất ông Đinh Xuân S, bà Cao Thị T kiện đòi nhưng không được chấp nhận là 23,80m<sup>2</sup> (trị giá: 7.402.800 đồng).

### **3. Về án phí:**

#### **3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Ông Hoàng Bá H1, bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000 đồng.

- Ông Đinh Xuân S, bà Cao Thị T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 1.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0007874 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 - Gia Lai); hoàn trả cho ông S, bà T 1.300.000 đồng.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Hoàng Bá H1, bà Nguyễn Thị C không phải chịu. Hoàn trả cho ông H1, bà C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001678 ngày 26/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

4. 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.

### **5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:**

Trường hợp bản án, quyết định 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 điều 30 luật thi hành án dân sự.

**6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 8- Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 8- 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**