TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 190/2025/DS-PT
Ngày 29 - 12 - 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: Bà Võ Thị Hồng Thu

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Hà

Ông Trần Văn Thưởng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Quang Huy 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 29 tháng 12 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 202/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 315/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm: 1968; Quê quán: Phước Thuận, T, Bình Định; CCCD: 052068010174; Địa chỉ: Thôn L, xã T, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn T – Văn phòng L1 – Đoàn luật sư tỉnh G; có mặt.

Bị đơn:

- Bà Lưu Thị N, sinh năm: 1956; Quê quán: Phước Thuận, T, Bình Định; CCCD: 052126006003; Địa chỉ: Thôn L, xã T, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

- Bà Đặng Thị Thu V, sinh ngày:1972; Địa chỉ: Thôn L, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1992; Quê quán: Phước Thuận, T, Bình Định; CCCD: 052092008496; Địa chỉ: Thôn L, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- Chị Nguyễn Thị Ngọc N1, sinh năm 1990; Quê quán: P, T, Bình Định; CCCD: 052190016853; Địa chỉ: Thôn L, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lưu Thị Ngọc .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn S *trình bày:*

Ông được Uỷ ban nhân dân (UBND) huyện T, tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSDĐ) số BH 954753, số vào sổ cấp GCN CH02110 ngày 15 tháng 9 năm 2011 đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 34, diện tích 1755,8m^2, đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ: thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là thôn L, xã T, tỉnh Gia Lai (T). Thửa 168 tiếp giáp với thửa 157 của bà Lưu Thị N và thửa 167 của bà Đặng Thị Thu V. Trong quá trình sử dụng đất, bà Lưu Thị Ngọc L 279,7m^2 và xây dựng công trình trái phép trên đất ông; bà Đặng Thị Thu V lấn 35,3m^2.

Ông yêu cầu bà Lưu Thị Ngọc tháo D toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại ông 279,7m^2; bà Đặng Thị Thu V trả lại ông 35,3m^2 .

Tại lời khai và tại phiên toà bị đơn bà Lưu Thị N *trình bày:*

Chồng của bà là ông Nguyễn Văn S1, chết năm 2012. Vợ chồng bà sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 34; địa chỉ thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (thửa 157) nay là thôn L, xã T, tỉnh Gia Lai. Sau khi chồng chết, bà quản lý, sử dụng thửa đất trên. Biên bản hoà giải ngày 16 tháng 3 năm 2023 tại Ủy ban nhân dân xã P và phiên toà ngày 25 tháng 6 năm 2025, bà trình bày chị Nguyễn Thị Ngọc N1 – con gái bà xây dựng ngôi nhà trên phần diện tích đất tranh chấp với ông Lê Văn S nhưng bà xác định lại bà là người xây dựng ngôi nhà này. Chị N1 chỉ là người ở nhờ nên chị N1 không liên quan việc tranh chấp đất giữa bà và ông S. Bà xây dựng nhà trên phần diện tích đất của bà chứ không phải đất của ông S nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S.

Tại lời khai và tại phiên toà bị đơn bà Đặng Thị Thu V *trình bày:*

Bà sử dụng thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, địa chỉ thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (thửa 167) nay là thôn L, xã T, tỉnh Gia Lai. Quá trình sử dụng đất bà không lấn chiếm thửa 168 của ông Lê Văn S. Thửa 167 với thửa 168 tiếp giáp với nhau nhưng ranh giới hai thửa đất ổn định. Ông S đã trồng 10 trụ bê tông xi măng để xác định ranh giới 02 thửa đất. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ lien quan anh Nguyễn Văn T1, *chị* Nguyễn Thị Ngọc N1 *thống nhất như lời bà* Lưu Thị N *trình bày.*

Ngoài ra, anh T1 bổ sung: Nguồn gốc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 34; địa chỉ thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định của cha mẹ ông. Thửa 157 thuộc thửa 251 diện tích 720m^2. Tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và tài sản

chung được UBND xã P chứng thực ngày 16/12/2022, hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn S1 thỏa thuận phân chia thửa đất 251, tờ bản đồ 15 thành 03 thửa đất: Ông Nguyễn Văn T2 được quyền sử dụng thửa 145, tờ bản đồ 34, diện tích 202,4m^2 đất ở; Ông Nguyễn Văn P được quyền sử dụng thửa 156, tờ bản đồ 34, diện tích 140,8m^2 đất ở; Ông Nguyễn Văn T1 được quyền sử dụng thửa 157, tờ bản đồ 34, diện tích 230,9m^2 (trong đó: 156,8m^2 đất ở và 74,1m^2 đất trồng cây hằng năm khác). Ngày 03/4/2023 UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ số phát hành DD 956718, số vào sổ CH 07844 diện tích 202,4m^2 đối với thửa 145 và số phát hành DD 956719, số vào sổ CH 08399 diện tích 140,8m^2 đối với thửa 156. Riêng thửa 157 chưa được cấp GCNQSDĐ vì dính đất lấn chiếm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn S.

1.1. Buộc bị đơn bà Lưu Thị N có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích 279,7m^2 đất chuyên trồng lúa nước thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 34; địa chỉ thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là thôn L, xã T, tỉnh Gia Lai để trả lại diện tích 279,7m^2 đất chuyên trồng lúa nước cho ông Lê Văn S sử dụng (Vị trí, hiện trạng, ranh giới, diện tích đất mà bà Lưu Thị N có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn S được ký hiệu phần E trên trích đo địa chính kèm theo Bản án).

1.2. Buộc bị đơn bà Đặng Thị Thu V có nghĩa vụ trả lại diện tích 35,3m^2 đất chuyên trồng lúa nước thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 34; địa chỉ thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là thôn L, xã T, tỉnh Gia Lai cho ông Lê Văn S sử dụng (Vị trí, hiện trạng, ranh giới, diện tích đất mà bà Đặng Thị Thu V có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn S được ký hiệu phần D trên trích đo địa chính kèm theo Bản án).

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

Ngày 19/8/2025, bị đơn bà Lưu Thị N kháng cáo yêu cầu xét xử lại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án: Anh Nguyễn Văn T1 được quyền quản lý, sử dụng 279,7m^2 đất (Ký hiệu phần E tại Trích đo địa chính khu đất ngày 11 tháng 11 năm 2024) và thanh toán cho ông Lê Văn S 150.000.000đ.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa 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 căn cứ khoản 1 Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ khoản 1 Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

[1] Anh Nguyễn Văn T1 được quyền quản lý, sử dụng 279,7m^2 đất chuyên trồng lúa nước thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là thôn L, xã T, tỉnh Gia Lai (Ký hiệu phần E tại Trích đo địa chính khu đất ngày 11 tháng 11 năm 2024).

[2] Anh Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Lê Văn S số tiền 150.000.000đ.

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 2 của Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 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, bà Lưu Thị Ngọc T3 người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Phần quyết định còn lại 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.

[5] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 2 của Luật Người cao tuổi.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

Sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1. Anh Nguyễn Văn T1 được quyền quản lý, sử dụng 279,7m^2 đất chuyên trồng lúa nước thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là thôn L, xã T, tỉnh Gia Lai (Ký hiệu phần E tại Trích đo địa chính khu đất ngày 11 tháng 11 năm 2024 – đính kèm Bản án).

Anh Nguyễn Văn T1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất này.

2. Anh Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Lê Văn S số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về án phí DSPT: Bà Lưu Thị Ngọc Đ miễn án phí.

4. Phần quyết định còn lại 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.

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5.2. 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 2 – Gia Lai;
- VKSND khu vực 2 - Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 2 - Gia Lai;
- Phòng GĐ, KT, TT và THA;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, TDS, HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Võ Thị Hồng Thu