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

Bản án số: 25/2026/DS-PT
Ngày 21 – 01 - 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật 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 Trần Văn Thưởng

ÔngĐặng Chí Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

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

Ngày 21 tháng 01 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 199/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 250/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị L, sinh ngày: 20/10/1961; Quê quán: Phường A, TP .; Số CCCD: 030161006558; Địa chỉ: B B, khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Bị đơn: Bà Hồ Thị H, sinh ngày: 20/05/1954; Quê quán: Phường B, tỉnh Gia Lai; Số CCCD: 052154004503; Địa chỉ: Khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn Á, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị L, sinh ngày: 20/10/1961; Địa chỉ: B B, khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai (Theo Hợp đồng ủy quyền số 6679/2025/CCGD ngày 21/11/2025 tại Văn phòng C2). Có mặt.

- Anh Nguyễn Thành T, sinh năm 1983; Địa chỉ: Khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị L, sinh ngày: 20/10/1961; Địa chỉ: B B, khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai (Theo Giấy ủy quyền ngày 22/11/2025). Có mặt.

- Anh Nguyễn Thành N, sinh năm 1986; Địa chỉ: Khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Anh Nguyễn Thành T1, sinh năm 1991; Địa chỉ: Khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị L, sinh ngày: 20/10/1961; Địa chỉ: B B, khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai (Theo Giấy ủy quyền số 05016/2025/CCGD ngày 22/11/2025 tại Văn phòng C3, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

- Chị Nguyễn Thị Yến H1, sinh năm 1993; Địa chỉ: Khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị L, sinh ngày: 20/10/1961; Địa chỉ: B B, khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai (Theo Giấy ủy quyền số 3599/2025/CCGD ngày 20/11/2025 tại Văn phòng C4, Tp .). Có mặt.

- Anh Hồ Từ T2, sinh năm 1984; Vắng mặt

- Anh Trương Đức T3, sinh năm 1975; Vắng mặt

- Chị Hồ Trần Chi N1, sinh năm 1990; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai.

- Chị Nguyễn Thị Hồng T4, sinh năm 1984; Địa chỉ: Khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Thành N, sinh năm: 1986; Địa chỉ: Khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai (Theo Hợp đồng ủy quyền số 7172/2025/CCGD ngày 15/12/2025 tại Văn phòng C2). Có mặt.

- Ủy ban nhân dân phường B

Trụ sở: Số F, đường B tháng C, phường B, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Nam P - Chủ tịch UBND phường

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ái V, Phó Chủ tịch UBND phường (Theo Giấy ủy quyền số 74/GUQ-UBND ngày 15/12/2025); Ông V có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bà Hoàng Thị Thu T5, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khu phố F, phường B, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Bà Trương Thị Xuân D, sinh năm 1981; vắng mặt.

- Ông Trần Văn C; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Xuân P1, sinh năm 1974; Địa chỉ: Khu phố E, phường B, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1955; Địa chỉ: Khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Trọng T7, sinh năm 1973; Địa chỉ: Khu phố L, phường B, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Hồ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Vũ Thị L trình bày:

Gia đình bà hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 53 (VN B) theo bản đồ 1997 là thửa đất số 53A, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định. Phía Đông thửa đất số 74 giáp thửa đất số 72, tờ bản đồ 53 (VN B) của bà Hồ Thị H.

Vào khoảng tháng 10/2023, bà tiến hành thủ tục để cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với thửa đất 74. Ngày 23/9/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H thực hiện đo đạc nhưng bà Hồ Thị H – chủ hộ liền kề không thống nhất ranh, mốc giới: Bà H yêu cầu đo đạc chừa ra 0,30m lý do là lúc bà H xây nhà thì có làm 05 tấm đanh cửa sổ (nhà 02 tầng) nhô ra (bề ngang tấm đanh là 0,30m) về phía đất của hộ gia đình ông Á. Ủy ban phường B đã hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành.

Bà yêu cầu bà H phải tháo dở các tấm đanh cửa sổ, trả lại đất và yêu cầu bà H chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất hợp pháp của bà trong việc đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Hồ Thị H trình bày:

Gia đình bà được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ CH 03360 ngày 18/02/2016 đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 53 (VN B), diện tích 89,2m^2 đất ở, địa chỉ: K, thị trấn B, huyện H.

Về hiện trạng sử dụng đất: Về phía Nam thửa đất của bà có các tấm đanh cửa sổ (nhà 02 tầng) nhô ra, bề ngang tấm đanh là khoảng 0,30m. Trước đây, ranh giới giữa hai thửa đất có đường đi. Sau khi nhà nước thu hồi, tái định cư thì có xây dựng 01 tường kè dày để đổ đất khu tái định cư tại chỗ cho các hộ gia đình liền kề.

Năm 2012, khi bà xây nhà thì bà có chừa ra phần tường kè, không xây nhà chồng lên tường kè, và tường kè thành ranh giới ngăn cách giữa đất của bà và đất của hộ gia đình bà Vũ Thị L. Khi bà xây nhà, làm các tấm đanh cửa sổ thì gia đình bà L không có ý kiến gì, không tranh chấp, gia đình bà sử dụng nhà, đất ổn định cho đến nay.

Nay bà L cho rằng bà lấn đất của bà L là không có cơ sở, trước đây ranh giới giữa đất của bà và đất nhà bà L có 01 tường kè ngăn cách nhưng năm 2022 khi con bà L xây nhà thì tiến hành xây san bằng luôn tường kè, làm mất đi ranh giới đất giữa hai bên. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L. Bà thống nhất như biên bản định giá và xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án thành lập, không ý kiến gì.

Hiện bà H đang chung sống với các con tên Hồ Từ T2, Trương Đức T3, Hồ Trần Chi N1. Anh T3 và anh T2 có thể trạng tâm thần yếu, riêng anh T2 bị bệnh bại liệt từ nhỏ, một mình bà nuôi nấng từ nhỏ cho đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H được Tòa án giải thích, hướng dẫn về việc có hay không yêu cầu anh T3, anh T2 bị hạn chế, có khó khăn hay mất năng lực hành vi dân sự nhưng bà H không có yêu cầu.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Á, anh Nguyễn Thành T, anh Nguyễn Thành N, anh Nguyễn Thành T1, chị Nguyễn Thị Yến H1, Nguyễn Thị Hồng T4 trình bày:

Ông Á là chồng bà L, chị T4 là con dâu bà L, ông Á. Anh T, anh N, anh T1, chị H1 là các con của ông Á, bà L.

Vào năm 1983, gia đình bà L, ông Á được Nhà nước cấp quyết định số 71/QĐ-UB về việc giao đất cho xã, hợp tác xã, xây dựng công trình công cộng và nhà ở. Gia đình ông, bà tiến hành xây dựng nhà ở trên đất từ đó cho đến nay. Theo

đo đạc VN B thì nhà đất mà gia đình đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 53.

Vào khoảng tháng 10/2023, bà Vũ Thị L nộp đơn đo đạc trích lục thửa đất để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, ngày 23/9/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H thực hiện đo đạc nhưng bà Hồ Thị H, là hộ liền kề không thống nhất ranh, mốc giới, bà H yêu cầu đo đạc chừa ra 0,30m lý do là lúc bà H xây nhà thì có làm 05 tấm đanh cửa sổ (nhà 02 tầng) nhô ra (bề ngang tấm đanh là 0,30m) về phía đất của hộ gia đình ông Á. Các thành viên trong hộ gia đình không thống nhất, vì thực tế, ranh giới giữa hai thửa đất là sát đất nhà bà H. Bà L có yêu cầu Ủy ban nhân dân phường B hòa giải, can thiệp nhưng không thành. Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H, buộc bà H dọn dở 05 tấm đanh cửa sổ trả lại đất cho gia đình, chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp thì ông Á, anh T, anh N, anh T1, chị H1, chị T4 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà L và không có ý kiến bổ sung gì.

Tại vản bản số 55/UBND ngày 07/02/2025, đại diện Ủy ban nhân dân phường B trình bày:

Hai ngôi nhà được xây dựng trên thửa đất số 74, tờ bản đồ số 52 (VN B): 01 ngôi nhà của vợ chồng bà Vũ Thị L xây dựng trước ngày 15/10/1993 và đã xây dựng sửa chữa lại. 01 ngôi nhà của con ruột bà Vũ Thị L xây dựng sau ngày 01/7/2014. Khi xây dựng 02 ngôi nhà chủ sở hữu không xin phép chính quyền địa phương. Cơ quan chức năng chưa lập thủ tục xử lý theo quy định.

Hiện nay bà L và bà H đang tranh chấp về phần diện tích 4,1m^2, Ủy ban nhân dân phường B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện nay, hồ sơ liên quan đến việc xin phép xây dựng công trình nhà cửa trên đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 53 (VN B), Ủy ban nhân dân phường B không có hồ sơ lưu giữ để cung cấp. Đối với phần diện tích bà H lấn đường đi, Ủy ban không có yêu cầu giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Xuân D, ông Trần Văn C trình bày:

Vợ chồng bà D, ông C là chủ sở hữu của thửa đất số 179, tờ bản đồ số 53, tại khu phố D, phường B, tỉnh Gia Lai, xung quanh thửa đất đã xây dựng tường rào kiên cố. Thửa đất của vợ chồng ông, bà liền kề với thửa đất số 53B mà trước đây bà L và bà Hoàng Thị Thu T5 tranh chấp với nhau, tuy nhiên, hiện nay bà L là người đang quản lý, sử dụng.

Từ trước đến nay, vợ chồng bà sử dụng đất ổn định về diện tích và ranh giới

đất, đúng như hiện trạng sử dụng đất như hiện nay, không tranh chấp đất với bất kỳ ai.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/7/2025, bà Hoàng Thị Thu T5 trình bày: Trước đây vào năm 2011, bà T5 và bà Vũ Thị L có tranh chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 53B khu phố D, phường B. Tuy nhiên vì lý do sức khỏe nên bà T5 đã rút đơn, không khởi kiện nữa, thửa đất tranh chấp giữa bà và bà L đang do bà L quản lý, sử dụng. Nay bà L và bà H tranh chấp đất đai thì không liên quan gì đến bà. Sau này, khi điều kiện sức khỏe cho phép thì bà sẽ thực hiện khởi kiện lại bà L theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/10/2024, người làm chứng ông Nguyễn Trọng T7 trình bày:

Ông không có quan hệ thân thích với bà Vũ Thị L và Hồ Thị H. Khoảng năm 2007, ông được giao nhận thi công công trình khu dân cư tuyến đường B thị trấn B (nay là Phường B), theo thực tế, hiện trường đã thi công, phần đất thi công kè đá thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân H2, không xâm lấn qua phần đất của bà L (phần trụ rào của bà L vẫn giữ nguyên). Việc tranh chấp đất giữa bà L và bà H không liên quan đến ông, ông đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/10/2024, người làm chứng bà Nguyễn Thị T6 trình bày:

Gia đình bà thuộc diện ảnh hưởng bởi giải phóng mặt bằng để làm đường nên được tái định cư xây dựng nhà ở. Việc nhà nước cấp đất cho hộ gia đình bà bao nhiêu thì bà xây dựng bấy nhiêu. Đối với phần đất phía sau bà, giáp ranh với kè đá, phần mặt kè đá, khi xây dựng, bà không xâm phạm. Việc tranh chấp đất giữa bà L và bà H không liên quan đến bà.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/10/2024, người làm chứng ông Nguyễn Xuân P1 trình bày:

Nguồn gốc đất gia đình bà đang ở hiện nay là của gia đình bà mua của bà D1. Theo bà được biết, gia đình bà D1 bị ảnh hưởng bởi giải phóng mặt bằng nên được cấp đất tái định cư xây dựng nhà ở. Lúc mua nhà, bà có thấy phần phía sau nhà bà giáp ranh với bờ kè đá chẻ, phần nhà ở của bà không xâm phạm phần bề mặt của tường kè đá. Việc tranh chấp đất giữa bà L và bà H không liên quan đến bà.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Đức T3, Hồ Thị T8, Hồ Trần Chi N1 đã được tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập, giấy báo phiên tòa nhưng không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến đối với yêu cầu của bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L. Buộc bà Hồ Thị H chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của bà L về việc được quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Buộc bà H dọn dở 05 miếng đanh cửa sổ bằng xi măng, di dời 01 khung sắt có để cục nóng điều hòa, 01 đồng hồ điện tại vị trí 4,1m^2 đất tranh chấp và trả lại 4,1m^2 thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 53 hiện đang do bà L là người trực tiếp sử dụng. Có giới cận:

- Đông giáp đất bà H, thửa số 72, tờ bản đồ số 53, dài 13,67m

- Tây giáp thửa đất số 74, tờ bản đồ số 53, dài 13,70m

- Nam giáp thửa đất số 74, tờ bản đồ số 53, dài 0,30m

- Bắc giáp đường B, dài 0,30m. (có sơ đồ kèm theo).

Bà L có quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai 2024.

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 29/8/2025, bị đơn bà Hồ Thị H kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai, yêu cầu xác định ranh giới giữa thửa đất số 72 và thửa đất số 74, tờ bản đồ 53, địa chỉ: khu phố D, phường B, thị xã H (nay là phường B, tỉnh Gia Lai) do bà Hồ Thị H và bà Vũ Thị L đang sử dụng, có một tường kè ngăn cách làm lối đi chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

-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 không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Từ T2, anh Trương Đức T3, chị Hồ Trần Chi N1, bà Trương Thị Xuân D, ông Trần Văn C được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai mà vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của UBND phường B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật

Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của bà Hồ Thị H yêu cầu xác định diện tích tranh chấp 4,1m^2 là lối đi chung, không thuộc thửa đất số 74 của bà L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về việc sử dụng, cấp GCNQSDĐ

- Đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 53 (thửa đất số 74) hiện bà Vũ Thị L đang quản lý, sử dụng:

Tại công văn số 5236/UBND-TNMT ngày 16/12/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã H2 xác định:

Theo bản đồ năm 1984: Thực hiện Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước; Chỉ thị số 299-TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước. Thửa đất số 74 (VN 2000) được thể hiện tại một phần thửa đất số 919, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.032m^2, loại đất "ĐM", sổ mục kê ruộng đất ghi tên chủ sử dụng: Hợp tác xã N2.

Theo bản đồ năm 1997: Thửa đất số 74 (VN B) được thể hiện tại các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 17: thửa đất số 53A, diện tích 840m^2, sổ mục kê thể hiện gồm 02 phần diện tích: 802/840m^2 (200m^2 đất ở, 620/840m^2 đất vườn), 38/840m^2 đất vườn, tên chủ sử dụng đất: Nguyễn Văn Á, thửa đất số 53B, diện tích 200m^2, loại đất "ĐM", sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng: Ủy ban xã, thửa đất số 52, diện tích 74m^2, loại đất "Ao", sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất, do Ủy ban nhân dân phường B quản lý.

Theo bản đồ VN 2000: Thửa đất số 74 diện tích 1.199,5m^2 (200m^2 đất ở, 999,5m^2 đất trồng cây lâu năm), sổ mục kê ghi hộ ông Nguyễn Văn Á.

Theo đo đạc, có sự chênh lệch giữa diện tích hiện trạng và diện tích của các giấy tờ về quyền sử dụng đất tại thửa đất số 74. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường B tại Văn bản số 54/UBND ngày 07/02/2025: vào năm 2014, thực hiện dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu hành chính - dịch vụ và dân cư tuyến đường B, phường B, hộ ông Á, bà L bị thu hồi 121,8m^2 đất ở (đường B từ Quốc lộ A đến hết nhà ông L1), tại một phần thửa đất số 53A, tờ bản đồ số 17 (bản đồ 1997) nay là thửa 74 (VN 2000), Ủy ban nhân dân H2 phê duyệt tại Quyết định số 11697/QĐ-UBND ngày 22/12/2024, diện tích còn lại là 378,2m^2. Đồng thời Ủy ban H2 thu hồi diện tích 74,1m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 53B, tờ bản đồ số 17 (bản đồ 1997), được đo đạc thành thửa 178, tờ bản đồ số 53 (VN B) theo

Quyết định số 14511/QĐ-UBND ngày 31/12/2014, diện tích sau khi thu hồi 147,4m^2.

Khi bà L tranh chấp đất với bà H, phần diện tích đất đo đạc thực tế 534,1m^2, chồng lấn với thửa đất số 53B, tờ bản đồ 17 (bản đồ 1997), không lấn đường đi B. Thửa đất số 53B, tờ bản đồ 17 (bản đồ 1997), hiện nay đang do bà L quản lý, sử dụng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ, cá nhân nào. Bà D, ông C - chủ sử dụng đất liền kề về phía Tây của thửa đất số 53B, tờ bản đồ số 17 (bản đồ 1997), xác nhận từ trước đến nay vợ chồng bà và các chủ sử dụng đất liền kề sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, ranh giới giữa các thửa đất được xây dựng tường rào kiên cố, phù hợp với sơ đồ địa chính của cơ quan quản lý đất đai.

- Đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 53 (Thửa đất số 72) đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Hồ Thị H:

Tại công văn số 5236/UBND-TNMT ngày 16/12/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã H2 xác định:

Theo bản đồ năm 1984: Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 53 (VN B) được thể hiện tại một phần thửa đất số 918, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.122m^2, loại đất "T", sổ mục kê ruộng đất ghi tên chủ sử dụng: Lê Thị Ý, Nguyễn Xuân T9, L, Hồ Thị T10.

Theo bản đồ năm 1997: Thửa đất số 72, tờ bản đồ 53 (VN B) được thể hiện tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 17, diện tích 96m^2, loại đất "T", sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng Nguyễn Thị T11.

Theo bản đồ VN 2000: Thửa đất số 72, tờ bản đồ 53, diện tích 94,8m2 đất ở, sổ mục kê ghi bà Đặng Thị T12.

Năm 2014, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 53 bị ảnh hưởng bởi dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu hành chính- dịch vụ và dân cư tuyến đường B, thị trấn B, huyện H và công trình mở rộng, nâng cấp đường L, thị trấn B, Nhà nước thu hồi 94,8m^2 đất ở, đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, cấp đất tái định cư tại chỗ xong.

Ngày 01/12/2015, bà Đặng Thị T12 có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ thửa đất số 72, tờ bản đồ số 53, diện tích 89,2m^2. Theo trích lục bản đồ ngày 27/5/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã, thửa đất có diện tích 89,2m^2. Ngày 18/02/2016 Ủy ban nhân dân H2 cấp GCNQSDĐ số vào số CH03360 thửa đất số 72, tờ bản đồ số 53, diện tích 89,2m^2 đất ở cho bà T12.

Ngày 07/7/2016, bà T12 lập hợp đồng tặng cho toàn phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 53, diện tích 89,2m^2 cho bà Hồ Thị H, được Văn

phòng C chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai đăng ký biến động ngày 21/7/2016.

Từ khi bà T12 được cấp GCNQSDĐ, sau đó tặng cho bà H để xây dựng nhà ở cho đến nay bà H không có khiếu nại gì về các chính sách bồi thường, hỗ trợ của Nhà nước cũng như việc cấp GCNQSDĐ về diện tích, tứ cận thửa đất.

[2.2] Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 23/8/2024 (bút lục 69), diện tích tranh chấp giữa thửa đất số 74 với thửa đất số 72: 4,1m^2 (chiều rộng là 0,30m, chiều dài 13,67m – 13,70m).

[2.3] Bà H cho rằng ranh giới giữa hai thửa đất có đường đi, sau khi Nhà nước thu hồi, tái định cư, xây dựng một tường kè rộng 0,30m để đổ đất là khu tái định cư tại chỗ cho hộ nhà bà H và các hộ liền kề xung quanh, ngay cả hộ nhà bà H khi xây dựng nhà ở cũng chừa tường kè ra không xây chồng lên tường kè. Do đó, bà H khẳng định rằng ranh giới giữa hai thửa đất là tường kè chiều rộng 0,30m. Ông Nguyễn Trọng T7 – người nhận thi công công trình khu dân cư tuyến đường B và bà L cũng xác nhận có tường kè khi thực hiện dự án. Nhưng bà L xác định lúc làm đường ông Á – chồng bà có cho ông T7 xây dựng tường kè 0,30m tiện đổ đất thi công tránh đổ đất qua nhà bà. Lời khai của bà L có cơ sở và phù hợp phản hồi của UBND phường B tại Công văn số 1203/UBND-KTHTĐT ngày 09/12/2025: *Theo hồ sơ quản lý đất đai, thửa đất số 74 với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 53 (VN-2000) tiếp giáp với nhau, không thể hiện kè đá chẻ giữa 02 thửa đất. Đồng thời hiện trạng phần diện tích tranh chấp không có kè đá.* Đồng thời, hồ sơ địa chính cũng không thể hiện có bờ kè giữa hai thửa đất. Do đó, Bà H khẳng định rằng ranh giới đất cách vách nhà bà về phía đất bà L chiều rộng 0,30m là không phù hợp hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương.

Hơn nữa, bà H cho rằng diện tích đất tranh chấp này là đất do Nhà nước quản lý nhưng Ủy ban nhân dân xã xác định thửa đất số 74 với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 53 (VN-2000) tiếp giáp với nhau và không có đất do Ủy ban nhân dân quản lý.

[2.4] Hơn nữa, theo trích lục bản đồ ngày 27/5/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã, thửa đất số 72 diện tích 89,2m^2. Ngày 18/02/2016 Ủy ban nhân dân huyện H2 cấp GCNQSDĐ cho bà Đặng Thị T12 thửa đất số 72, tờ bản đồ số 53, diện tích 89,2m^2 số vào sổ CH03360.

Ngày 07/7/2016 bà T12 lập hợp đồng tặng cho toàn phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 53, diện tích 89,2m^2 cho bà Hồ Thị H được Văn phòng C chứng nhận và Văn phòng đăng ký đất đai đăng ký biến động sang tên bà Hồ Thị H ngày 21/7/2016.

Như vậy, diện tích thửa đất số 72 được cấp GCNQSD là 89,2m^2. Nhưng diện tích đo đạc thực tế ngày 23/8/2024, bà H đang sử dụng 97,4m^2 (chưa bao gồm diện tích tranh chấp). Tại Công văn số 2761/UBND-TNMT ngày 28/5/2025 của UBND thị xã H2, hiện trạng thửa đất số 72 do bà Hồ Thị H sử dụng lấn đường đi hiện trạng 2,9m^2.

[2.5] Và sơ đồ thửa đất số 72 thể hiện tại GCNQSDĐ số CH03360 cấp ngày 18/02/2016 cũng như trích lục bản đồ ngày 27/5/2014 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H đều ghi nhận chiều rộng: mặt trước 7,7m nhưng đo đạc thực tế ngày 23/8/2024 chiều rộng 7,98m (chưa bao gồm diện tích tranh chấp 0,3m). Mặt sau 8,3m nhưng đo đạc thực tế ngày 23/8/2024 chiều rộng 8,4m (chưa bao gồm diện tích tranh chấp 0,3m); Chiều dài thửa đất 72 giáp ranh với thửa đất 74 theo GCNQSDĐ là 12m, nhưng theo đo đạc thực tế ngày 23/8/2024 là 13,67m.

[2.6] Từ [2.1] đến [2.5], cấp sơ thẩm xác định diện tích tranh chấp 4,1m^2 thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 53 là có cơ sở.

Bà H đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 72, tờ bản đồ số 53, diện tích 89,2m^2 có sơ đồ thửa đất kèm theo. Do đó, bà H chỉ được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng theo ranh giới của thửa đất đã được miêu tả tại sơ đồ thửa đất kèm theo GCN và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác theo quy định tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, phần diện tích 4,1m^2 thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 53 thuộc quyền sử dụng của bà L nhưng bà H xây dựng 05 miếng đanh cửa sổ bằng xi măng, 01 khung sắt có để cục nóng điều hòa, 01 đồng hồ điện là xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của bà L. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà H tháo dỡ toàn bộ tài sản trên phần diện tích 4,1m^2, trả lại quyền sử dụng 4,1m^2 cho bà L là đúng quy định pháp luật.

[2.7] Tại cấp phúc thẩm, bà H không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ Điều 2 của Luật Người cao tuổi; 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 H thuộc người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị H, 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 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12, 163, 164, 166, 169, 175 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 12, 17, 26, 137 của Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 2 của Luật Người cao tuổi; điểm d 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị H được miễn nộp án phí.

3. 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, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, TDS.

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

Võ Thị Hồng Thu