

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 24/2026/DS-PT

Ngày 21-01-2026

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**

***-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn Thường.

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Chí Công; bà Võ Thị Hồng Thu.

***-Thư ký phiên tòa:*** Ông Đỗ Quang Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai:*** Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 21 tháng 01 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 254/2025/TLPT-DS ngày 22-10-2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 09-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 332/2025/QĐ-PT ngày 30-12-2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị L, căn cước công dân số: 054168000724; địa chỉ: Thôn Đ, xã I, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Mỹ D, căn cước công dân số: 064190005729; địa chỉ: 1 đường H, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Mai Văn H, căn cước công dân số: 049075000872.

2.2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1975.

2.3. Anh Mai Khánh L1, căn cước công dân số: 042099009786.

Cùng trú tại: Tổ F, phường A, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Mai Khánh L1: Ông Mai Văn H, căn cước công dân số: 049075000872; địa chỉ: (như trên).

3. Người kháng cáo: Ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị Đ, anh Mai Khánh L1.

Bà L vắng mặt; bà D, ông H, bà Đ, anh L1 đều có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Tóm tắt nội dung trình bày của đương sự:**

*Nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày:* Vợ chồng bà L được bố mẹ chồng là ông Nguyễn C và bà Thái Thị Á cho diện tích đất 207,8m<sup>2</sup>, chiều rộng mặt đường N là 6,30m, chiều rộng mặt sau là 6,5m; chiều dài là 25m đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CL 619059, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00497 thửa đất số 363, tờ bản đồ số 25 vào năm 2017. Tháng 8/2024, vợ chồng bà L làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì phát hiện ông H, bà Đ đã xây hàng rào lấn sang diện tích đất của vợ chồng bà L. Bà L2 và chồng là ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu ông H, bà Đ phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 13m<sup>2</sup>. Ngày 01/4/2025, chồng bà L là ông Nguyễn Văn T chết, sau đó các con của bà đã có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế nên hiện nay thửa đất 363, tờ bản đồ số 25 để thừa kế cho bà, bà đã thực hiện xong việc điều chỉnh GCNQSDĐ đứng tên cho bà L nên trong vụ kiện này bà tiếp tục tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn. Biết được diện tích đất của vợ chồng ông H đã tặng cho con là Mai Khánh L1 nên bà L bổ sung yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà Đ và anh L1 phá tháo dỡ tường rào trả lại cho bà L diện tích đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là 9,8 m<sup>2</sup>.

*Bị đơn ông Mai Văn H và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Nguồn gốc đất của ông H, bà Đ là nhận chuyển nhượng của ông C và bà Á (cha mẹ của ông T - chồng bà L) vào năm 2007, được cấp GCNQSDĐ năm 2011. Theo đó, chỉ giới xây dựng tính từ tim đường vào là 15m (phần này ông bà cũng mua riêng từ ông C, bà Á và có giấy viết tay mua với số tiền 2.400.000 đồng), chiều dài thửa đất 25m, tính từ tim đường P vào là 40m. Năm 2020, vợ chồng ông H xây tường rào bằng gạch cao khoảng 90cm bao quanh diện tích đất và đổ đất nâng nền, khi xây đã đo từ tim đường vào là 40m đúng diện tích đất được chứng nhận, còn chừa lại 40cm để tránh lấn chiếm do chênh lệch khi đo. Từ khi nhận chuyển nhượng đất năm 2007 đến nay, thì chiều rộng đường chưa có sự thay đổi, chưa có sự sửa chữa đường, chỉ đổi tên từ đường Ngô Quyền đổi thành tên đường P. Cơ quan chuyên môn xác định thay đổi tim đường thành 10m và xác định ông bà lấn chiếm đất của bà L là không đúng. Đất của vợ chồng ông H được cấp GCNQSDĐ năm 2011; đất bà L được cấp GCNQSDĐ năm 2017 đều tách từ GCNQSDĐ của ông C, nên có thể việc cấp GCNQSDĐ cho bà L đã cấp chồng lên phần đất của gia đình ông H nên dẫn đến bà L thiếu đất. Thửa đất đang tranh chấp trên, vợ chồng ông H đã tặng cho con trai là Mai Khánh L1 ngày 14/4/2021. Nhưng thực tế chưa giao đất cho anh L1 sử dụng mà vợ chồng ông H vẫn đang quản lý, sử dụng nên việc đổ đất nâng nền, xây tường rào đều do vợ chồng ông H thực hiện, không liên quan đến cháu L1. Ông H, bà Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

*Bị đơn anh Mai Khánh L1 trình bày:* Cha mẹ anh L1 là ông Mai Văn H và bà Nguyễn Thị Đ đã tặng cho anh L1 125m<sup>2</sup> đất, thửa đất số 102, tờ bản đồ 25, GCNQSDĐ số 483830 do UBND thị xã A cấp ngày 27/01/2011. Trên danh nghĩa đất là do anh đứng tên nhưng anh chưa được sử dụng đất. Bố mẹ anh vẫn là người sử dụng đất, đổ đất nâng nền, xây tường rào đều do bố mẹ anh thực hiện. Với yêu cầu khởi kiện của bà L thì anh không chấp nhận, yêu cầu khởi kiện của bà L là không có cơ sở. Mọi vấn đề liên quan đến diện tích đất bố mẹ anh nắm rõ và do công việc nên anh ủy quyền cho bố anh là ông Mai Văn H thực hiện tố tụng tại Tòa án.

**2. Kết quả giải quyết của Tòa án sơ thẩm:** Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 09-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Gia Lai đã căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 (sửa đổi tại khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15), các Điều: 39, 68, 147, 157, 235, 262 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều: 138, 141, 166, 174, 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều: 11, 26, 31, 235, 236 Luật Đất đai 2024; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L.

-Buộc ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị Đ và anh Mai Khánh L1 phải trả lại cho bà Lê Thị L diện tích đất 9,8m<sup>2</sup>. Vị trí tứ cận: Phía nam giáp đất bà L kích thước 1,83m, phía bắc giáp đất bà L kích thước 2,10m, phía đông giáp đất bà L kích thước 5m, phía tây giáp đất ông H, bà Đ (nay là anh L1) kích thước 5m, tại thửa đất 363, tờ bản đồ số 25, giấy chứng nhận số CL 619059 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 13/11/2017.

-Buộc ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị Đ và anh Mai Khánh L1 phải tháo dỡ tường rào trên diện tích đất 9,8m<sup>2</sup>, với kích thước tường rào phía bắc kích thước 2,1m, phía nam kích thước 1,83m, phía đông 5m, không ai phải bồi thường.

-Về án phí: Buộc bị đơn ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị Đ và anh Mai Khánh L1 phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0012122 ngày 27/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ayun Pa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12), tỉnh Gia Lai.

-Về chi phí tố tụng: Buộc ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị Đ và anh Mai Khánh L1 phải trả cho bà Lê Thị L 2.700.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thanh toán, quyền, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

### **3. Kháng cáo:**

Ngày 22-9-2025, bị đơn ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị Đ và anh Mai Khánh L1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn không kháng cáo; Viện kiểm sát không kháng nghị.

### **4. Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị Đ và anh Mai Khánh L1, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Nguồn gốc diện tích thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 125m<sup>2</sup> của ông Mai Văn H và bà Nguyễn Thị Đ là nhận chuyển nhượng của ông C, bà Á vào năm 2007 và được cấp GCNQSDĐ số AN 630939 vào ngày 21/01/2009. Sau đó, ông H, bà Đ có đơn chuyển đổi 60m<sup>2</sup> đất ở trên thửa đất này và đã được UBND thị xã A cấp đổi GCNQSDĐ số BD 483830 vào ngày 27/01/2011 điều chỉnh thành thửa đất số 102, tờ bản đồ số 25, diện tích 125m<sup>2</sup>, trong đó 60m<sup>2</sup> đất ở). Vị trí tứ cận theo GCNQSDĐ cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đất bà T1 dài 25m; phía Nam giáp đất ông C dài 25m; phía Tây giáp đường Nm; phía Đông giáp đất ông C rộng 5m. Ngày 14/4/2021, ông H và bà Đ đã tặng cho anh L1 và đăng ký biến động.

2.2. Nguồn gốc diện tích thửa 363, tờ bản đồ số 25, diện tích 207,8m<sup>2</sup> của bà Lê Thị L và ông Nguyễn Văn T tại tổ F, phường A, tỉnh Gia Lai là ông Nguyễn C (cha ông T) tặng cho, được UBND thị xã A cấp GCNQSDĐ số CL 619059 ngày cấp 13/11/2017. Sau khi ông T chết, bà L và các con đã thực hiện thủ tục kê khai di sản, lập văn bản từ chối nhận di sản và ngày 08/05/2025 đăng ký biến động đứng tên bà Lê Thị L. Vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đường N rộng 6,30m; phía Nam giáp thửa đất 364 rộng 6,50m; phía Tây giáp các thửa đất 327, 314, 315, 316, 362 dài 25m; phía Đông giáp thửa đất số 331 dài 25m.

2.3. Sơ đồ thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42, diện tích 125m<sup>2</sup> của ông H, bà Đ theo GCNQSDĐ số AN 630939 ngày 21-01-2009 thể hiện tim đường N có chỉ giới xây dựng 15m là phù hợp Quyết định số: 152/2005/QĐ-UBND ngày 30/11/2005 của UBND tỉnh G. Ngày 27-01-2011, UBND thị xã cấp đổi GCNQSDĐ số BD 483830, thửa số 102, tờ bản đồ số 25, diện tích 125m<sup>2</sup>. Theo Quyết định số: 412/QĐ-UBND ngày 20-7-2009 của UBND tỉnh G thì đường N được đổi tên thành đường Phan Đình G có chiều rộng là 20m. Tuy nhiên, sơ đồ thửa đất của ông H, bà Đ vẫn thể hiện tim đường N chỉ giới xây dựng 15m là sai nên không căn cứ sơ đồ sai đó để xác định chỉ giới xây dựng tính từ tim 15m như ý kiến ông H, bà Đ đưa ra.

2.3. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định đất ông H, bà Đ đang sử dụng phía Bắc là 27,07m, phía Nam 26,83m, diện tích đất tăng thêm là do ông H, bà Đ xây dựng tường rào lấn chiếm sang đất của bà L là: 9,8m<sup>2</sup>.

Từ những căn cứ nhận định trên, nhận thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, bà Đ, anh L1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông H, bà Đ, anh L1.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo nên người kháng cáo là ông H, bà Đ, anh L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

-Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị Đ, anh Mai Khánh L1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 09-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Gia Lai.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

-Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Buộc ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị Đ, anh Mai Khánh L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0002473 ngày 01-10-2025 của Thị hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

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

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 12-Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 12-Gia Lai;
- Lưu VT, Toà DS, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Văn Thương**