

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số 187/2026/DS-PT

Ngày 16/7/2026

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu bồi thường thiệt
hại về tài sản*”

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 Lê Văn Hà.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng Thu và ông Phan Minh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Hoàng Hải Ly – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 7 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 12 tháng 02 năm 2026 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: 220/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Cao Tiến Đ, sinh năm 1954, địa chỉ: Số F đường P, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là số F đường P, phường T, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Hồng T, địa chỉ: B Chung cư A, khu phố A, phường T, thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Phan Quốc C, sinh năm 2003, địa chỉ: C, thôn T, xã T, tỉnh Quảng Trị (cùng địa chỉ liên hệ: H X, phường C, thành phố Đà Nẵng) (theo giấy ủy quyền ngày 16/5/2026 và ngày 01/7/2026). Có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần T1, địa chỉ: A T, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh;

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thiện P; chức vụ: Trưởng nhóm - Phòng Tổ tụng của Công ty Cổ phần T1, địa chỉ: A T, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1965, Số F đường P, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là số F đường P, phường T, tỉnh Gia Lai);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim L: Ông Võ Hồng T, địa chỉ: B Chung cư A, khu phố A, phường T, thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Phan Quốc C, sinh năm 2003, địa chỉ: C, thôn T, xã T, tỉnh Quảng Trị (cùng địa chỉ liên hệ: H X, phường C, thành phố Đà Nẵng) (theo giấy ủy quyền ngày 16/5/2026 và ngày 01/7/2026). Có mặt.

Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1989, địa chỉ: Số A đường T, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A đường T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

Ông Nguyễn Xuân B và bà Hoàng Thị K, địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là tổ dân phố B, xã Đ, tỉnh Gia Lai). Vắng mặt.

Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Gia Lai, địa chỉ: Số A đường Q, xã Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Cao Tiên Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1.1. Nguyên đơn ông Cao Tiên Đ trình bày

Vợ ông là bà Lê Thị Kim L. Năm 1989 gia đình ông đi kinh tế mới được Ủy ban nhân dân xã I, huyện C (cũ), tỉnh Gia Lai cấp một thửa đất (địa chỉ hiện nay là tổ dân phố B, xã Đ, tỉnh Gia Lai). Thửa đất của ông thời điểm đó thửa đất có vị trí giáp với đường Quốc L1 19 giao nhau với đường vào làng Đ (nay là đường Q giao nhau với đường K) có tổng diện tích là 17,5m chiều ngang đường Quốc lộ A (nay là đường Q) x 28m chiều dài đường vào làng Đ (nay là đường K), tổng diện tích được cấp là 590m² và có giới cận như sau: Phía Đông giáp ông Trần Đình K1 (hiện nay là ông Phạm Đình N); Phía Tây giáp đường vào làng Đ (nay là đường K); Phía Nam giáp ông Lê Công H1 (hiện nay là nhà ông Lê Hữu H2); Phía Bắc giáp Quốc lộ A (nay là đường Q);

Năm 1992 vợ chồng ông sang nhượng lại cho ông Nguyễn Xuân B diện tích đất có chiều ngang giáp đường Q là 5,01m, chiều dài giáp đường K là 28m. Năm 2004 vợ chồng ông bị Nhà nước thu hồi đất để mở rộng đường Kpã Klong tổng diện tích là 120m² (6mx20m) (Theo Quyết định số 1633/QĐ-UB ngày 26/11/2003 của Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ). Còn lại diện tích đất của vợ chồng ông là 159,6m².

Năm 2017 ông phát hiện Công ty cổ phần T1 xây dựng cửa hàng Đ3 coi nơi lấn chiếm qua phần đất của ông. Diện tích đất của ông bị Công ty cổ phần T1 chiếm 159,6m² có chiều rộng giáp đường Q là 5,7m x 28m chiều dài đường K (trong đó có một phần diện tích đất đã được xây nhà kiên cố, phần diện tích đất còn lại lát gạch để cho khách hàng giữ xe).

Diện tích đất ông tranh chấp với Công ty Cổ phần T1 là diện tích đất của ông nằm ngoài diện tích đất mà ông B, bà K cho Công ty Cổ phần T1 thuê. Phần diện tích đất của ông không bị nhà nước thu hồi.

Trong đơn khởi kiện, ông yêu cầu Công ty Cổ phần T1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của là 159,6m². Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2025, ông yêu cầu trả 177.2m².

Ngoài ra, ông yêu cầu Công ty Cổ phần T1:

- Tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại nguyên thủy thửa đất cho ông.
- Bồi thường theo giá trị thuê đất và thiệt hại cho đến khi trả lại. Tính từ khi Công ty Cổ phần T1 đã xây dựng bất hợp pháp từ ngày 01/5/2017 đến ngày 30/4/2025, tổng số tiền phải bồi thường ngoài hợp đồng là 2.037.300.000 đồng.

1.2. Bị đơn Công ty Cổ phần T1 trình bày

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan bà Lê Thị Kim L trình bày

Bà là vợ ông Cao Tiến Đ. Bà đồng ý với ý kiến trình bày của ông Cao Tiến Đ không trình bày bổ sung gì thêm.

1.4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân B trình bày

Vợ chồng ông có thửa đất số 98, tờ bản đồ số 11, diện tích 198,6m² tại tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ (cũ), tỉnh Gia Lai. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BR 905928 do UBND huyện Đ (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/3/2015. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Cao Tiến Đ (Cao Văn Đ1) theo Giấy sang nhượng nhà cửa ngày 06/5/1992. Ranh giới đất nhận chuyển nhượng: Phía Đông giáp đất ông Trần Đình K1, dài 28m; phía Tây giáp nhà ông Cao Văn Đ1, dài 28m; phía Bắc giáp Quốc lộ A, dài 6m; phía nam giáp Trạm kiểm lâm, dài 8m. Tài sản gắn liền với đất có ngôi nhà vách ván, mái lợp ngói, 01 giếng nước, 01 chuồng heo.

Kể từ năm 1992, gia đình ông và gia đình ông Đ1 đã xác lập ranh giới sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Năm 2004, Nhà nước quy hoạch mở rộng đường K. Diện tích đất còn lại của ông Đ1 thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông, Vì thế ông Đ1 dỡ nhà chuyển đi nơi khác, giao đất cho Nhà nước thực hiện quy hoạch giao thông đường K. Từ đó, ông Đ1 không còn đất giáp ranh nhà ông nữa.

Đến năm 2015, ông kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2017, ông cho Công ty Cổ phần T1 thuê thửa đất này. Công ty Cổ phần T1 xây dựng Cửa hàng theo đúng ranh giới đất đã thuê. Ông không có lần chiếm đất của ông Đ1.

1.5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Đ trình bày

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích đất thuộc chỉ giới xây dựng giao thông đường Kpã Klong đã được nhà nước thu hồi, bồi thường và đầu tư xây dựng vỉa hè vào năm 2004. Trước đây, nguyên đơn cũng đã khiếu nại, khiếu kiện về vấn đề nhà nước thu hồi, bồi thường phần diện tích đất tranh chấp này và đã được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Do đó, diện tích đất đã đầu tư xây dựng vỉa hè đường Kpã Klong do nhà nước quản lý.

2. Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 12 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ các điều 26, 35, 91, 144, 147, 156, 157, 165, 166, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 163, 166, 175, 176, 584, 585, 586 và 589 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 4, 5, 11, 26, 31, 37, 235 và 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ các điều 12, 14 và 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tiên Đ về việc buộc Công ty Cổ phần T1 trả lại cho ông 177,2m² đất có ranh giới, giới cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 98, dài 27m; Phía Tây giáp đường K, dài 27m; Phía nam giáp nhà ông Lê Công H1, dài 6,60m; Phía Bắc giáp đường Q, dài 6,60m. Diện tích 177,2m². Trong đó, có 154,5m² thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông, 22,7m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 11 của ông Nguyễn Xuân B, bà Hoàng Thị K. Yêu cầu Công ty Cổ phần T1 tháo dỡ phần Công trình Cửa hàng Điện Máy X xây trên diện tích đất tranh chấp và bồi thường thiệt hại về tài sản tổng số tiền: 2.037.300.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Cao Tiên Đ chịu 3.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 2.500.000 đồng chi phí định giá tài sản. Ông Đ đã nộp đủ.

- Về án phí: Ông Cao Tiên Đ thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí nên không buộc ông Đ phải chịu án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

3. Về kháng cáo

Ngày 12/02/2026, nguyên đơn ông Cao Tiến Đ kháng cáo toàn bộ bản án 03/2026/DS-ST ngày 12 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Gia Lai, yêu cầu xem xét, giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không kháng cáo.

Bản án không bị kháng nghị.

4. Diễn biến tại phiên tòa

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng việc thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đảm bảo và có vi phạm; ngoài phần đất ông Đ, bà L bị thu hồi thì ông bà vẫn còn quyền sử dụng một phần diện tích đất tại vị trí này nên yêu cầu nguyên đơn trả lại đất và bồi thường thiệt hại.

5. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Đảm bảo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Tiến Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí: Nguyên đơn ông Cao Tiến Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Cao Tiến Đ khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần T1 trả lại diện tích đất lấn chiếm là 177.2m² tại thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là xã Đ, tỉnh Gia Lai), tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và bồi thường thiệt hại số tiền 2.037.300.000 đồng. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 6 và 9 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong hạn luật định và người kháng cáo được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Tiến Đ, thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp, thấy:

Tại đơn xin cấp đất làm nhà ghi ngày ngày 08/02/1989 của ông Cao Tiến Đ (tên gọi khác là Cao Văn Đ1) (bút lục số 02) thể hiện ông có đề nghị UBND xã I cấp đất làm nhà đối với phần đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp ông Trần Đình K1, phía Tây giáp đường vào làng Đ, phía Nam giáp ông Lê Công H1 và phía Bắc giáp Quốc lộ A và ông được UBND xã I đồng ý cấp đất. Như vậy, nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là do UBND xã I cấp cho ông Đ1, lời trình bày của ông Đ1 về nguồn gốc thửa đất là phù hợp.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất, thấy:

Sau khi được UBND xã I cấp đất, năm 1992, ông Đ1 và vợ (bà Lê Thị Kim L) chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Nguyễn Xuân B và bà Hoàng Thị K theo “Giấy sang nhượng nhà cửa” đề ngày 06/5/1992 (bút lục số 149), phần đất chuyển nhượng có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Trần Đình K1, phía Tây giáp nhà ông Cao Văn Đ1 (Cao Tiến Đ), phía Bắc giáp Quốc lộ A và phía nam giáp Trạm kiểm lâm. Phần diện tích đất còn lại của ông Đ và bà L có chiều rộng 6m, chiều dài giáp Trạm kiểm lâm.

Năm 2001, ông Đ, bà L có đơn xin Giấy phép làm nhà trên phần diện tích còn lại. Tại Văn bản số 70/CV-UB ngày 05/3/2003 của UBND huyện Đ (bút lục số 121) thể hiện UBND huyện không thống nhất việc cấp phép xây dựng nhà ở cho ông Cao Tiến Đ theo đơn xin cấp phép xây dựng vì diện tích đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở của ông Đ rất hẹp, không đảm bảo an toàn và quy chuẩn xây dựng, đồng thời chủ trương thu hồi lô đất ông Đ đang sử dụng và giao cho ông Đ một lô đất khác để xây dựng nhà ở.

Tại quyết định số 1633/QĐ-UB ngày 26/11/2003 của UBND huyện Đ (bút lục số 87 – 88) đã quyết định thu hồi phần đất có diện tích 120m² tại tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ của ông Đ, bà L để thực hiện quy hoạch mở đường, phần diện tích thu hồi có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Xuân B, có chiều dài 20m, phía Tây giáp đường K, có chiều dài 20m, phía Nam giáp đất ông Lê Công H1, có chiều dài 6m và phía Bắc giáp đường Q, có chiều dài 6m.

Tại quyết định số 291/QĐ-UB ngày 29/3/2004 của UBND huyện Đ (bút lục số 334 – 336) đã phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng đường T (nối dài) và đường K, trong đó bồi thường đất tại lô số 82 đoạn đường T đến đường Q Giáo dục theo Quyết định số 691/QĐ-UB ngày 28/8/2003 của UBND tỉnh và số tiền 8.900.000 đồng.

Ông Đ, bà L thừa nhận đã được UBND huyện Đ giao cho 01 thửa đất khác diện tích 120m² (6mx20m) tại đường tuyến 2 (nay là đường T, xã Đ). Thửa đất này hiện nay ông, bà đã chuyển nhượng cho người khác.

Sau đó, ông Đ, bà L tiếp tục khiếu nại yêu cầu UBND huyện Đ trả lại phần diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi đất. Tại Báo cáo số 45/BC-TTr ngày 14/10/2020 của Thanh Tra huyện về kết quả kiểm tra, xác minh lại đơn khiếu nại của bà Lê Thị Kim L (bút lục số 82 – 85) xác định phần diện tích đất của ông Đ, bà L sau khi chuyển nhượng cho ông B, bà K còn lại là 185,5m² (thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 11), sau khi thu hồi thì phần diện tích đất còn lại là 65,3m² nằm trong chỉ giới quy hoạch xây dựng đường Q và K và không đủ điều kiện được bồi thường.

Như vậy, có căn cứ xác định ông Đ, bà L sau khi chuyển nhượng một phần đất cho ông B, bà K, phần diện tích đất còn lại một phần đã bị thu hồi để thực hiện quy hoạch mở đường, phần diện tích đất còn lại nằm trong chỉ giới quy hoạch xây dựng đường Q và Kpã Klong nên ông, bà không còn quyền sử dụng đối với phần đất nào có ranh giới phía Đông giáp thửa đất số 98, tờ bản đồ số 11 của vợ chồng ông Nguyễn Xuân B tại tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ (cũ).

[2.3] Đối với Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông B, bà K và Công ty Cổ phần T1, thấy:

Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà L; ông B, bà K đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 905929 ngày 10/3/2015 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 11, diện tích 198,6m², tại tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2014 quy định như sau:

“Điều 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.”.

Như vậy, ông B, bà K là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 11 và có quyền cho thuê quyền sử dụng đất. Việc cho thuê quyền sử dụng đất không làm mất đi quyền sử dụng đất của ông B, bà K. Ông Đ khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần T1 trả lại đất là nhằm lẫn về mặt chủ thể. Mặt khác, việc ông Đ, bà L bị thu hồi đất, phần diện tích đất còn lại nằm trong chỉ giới quy hoạch xây dựng đường Q và Kpã Klong nên ông, bà không còn phát sinh quyền của người sử dụng đất nên việc Đ khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần T1 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là không đúng đối tượng khởi kiện.

[2.4] Đối với yêu cầu của ông Đ buộc Công ty Cổ phần T1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và bồi thường thiệt hại số tiền 2.037.300.000 đồng, thấy:

Ông Đ, bà L không phải là chủ sử dụng đất đối với phần diện tích đất tranh chấp, không phát sinh quyền được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Cao Tiến Đ2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên ông Đ2 được miễn án phí vì là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các điều 26, 35, 91, 144, 147, 156, 157, 165, 166, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 163, 166, 175, 176, 584, 585, 586 và 589 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2014;

Căn cứ các điều 4, 5, 11, 26, 31, 37, 235 và 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ các điều 12, 14 và 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Tiến Đ.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 12 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Gia Lai, giữa nguyên đơn ông Cao Tiến Đ và bị đơn Công ty Cổ phần T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Tuyên xử:

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tiến Đ về việc buộc Công ty Cổ phần T1 trả lại cho ông 177,2m² đất có ranh giới, giới cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 98, dài 27m; Phía Tây giáp đường K, dài 27m; Phía nam giáp nhà ông Lê Công H1, dài 6,60m; Phía Bắc giáp đường Q, dài 6,60m. Diện tích 177,2m². Trong đó, có 154,5m² thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông, 22,7m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 11 của ông Nguyễn Xuân B, bà Hoàng Thị K. Yêu cầu Công ty Cổ phần T1 tháo dỡ phần Công trình Cửa hàng Điện Máy X xây trên diện tích đất tranh chấp và bồi thường thiệt hại về tài sản tổng số tiền 2.037.300.000 (hai tỷ không trăm ba mươi bảy triệu ba trăm nghìn) đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Cao Tiến Đ chịu 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí định giá tài sản. Ông Đ đã nộp đủ.

5. Về án phí: Ông Cao Tiến Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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, 8 và 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 8 – Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 8 – Gia Lai;
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Hà