

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số 215/2026/DS-PT
Ngày 12/8/2026
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**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hà.

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

- 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 12 tháng 8 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 95/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2026/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 222/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1992, địa chỉ: Tổ B A, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Ngô Văn Đ1, sinh năm 1957, địa chỉ: Số G đường Q, Tổ B A, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn T và bà Võ Hương D, là Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T, địa chỉ: Số A đường T, khối phố N, phường B, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đào Thị Duy T1, sinh năm 1967, địa chỉ: Số G đường Q, Tổ B A, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Ngô Văn Đ1.

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 Nguyễn Tiến Đ trình bày

Bà Đặng Thị H (là mẹ ông Đ) có một lô đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số BA 502356 do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thị xã A, tỉnh Gia Lai cấp ngày 15/4/2010, thửa đất số 189, tờ bản đồ số 00, diện tích 150m² tại phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai (nay là phường A, tỉnh Gia Lai). Năm 2022, bà H tặng cho ông Đ thửa đất này theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1605/HĐ-GD, quyền số 02, ngày 31/5/2022 tại Văn phòng C. Từ khi được Nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ, do gia đình chưa có nhu cầu sử dụng nên không tiến hành đo đạc kiểm tra lại và để đất trống. Năm 2023, ông Đ có nhu cầu sử dụng thửa đất này nên có đề nghị Văn phòng C tiến hành đo đạc lại thửa đất thì phát hiện, gia đình ông Ngô Văn Đ1 có phần đất phía sau giáp với thửa đất của ông Đ đã làm hàng rào trên phần đất của ông Đ. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2025 thì phần đất tranh chấp gia đình ông Đ1 đang sử dụng nằm trên thửa đất của ông Đ có diện tích là 19,5m². Vì vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn Đ1 và bà Đào Thị Duy T1 phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 19,5m² theo như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 00, diện tích 150,0m² tại tổ B A, phường A, tỉnh Gia Lai.

1.2. Bị đơn ông Ngô Văn Đ1 trình bày

Gia đình ông có một thửa đất sử dụng từ năm 1990, nguồn gốc thửa đất của gia đình ông được Nhà nước giao thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp thửa đất, gia đình ông tiến hành xây dựng nhà ở, làm hàng rào bao quanh phần đất này và sử dụng từ đó cho đến nay không thay đổi hiện trạng gì, bao gồm cả phần diện tích đất mà ông Đ đang khởi kiện trong vụ án này. Đến năm 2007, thì gia đình ông được Nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ số AI 492370 do UBND thị xã A, tỉnh Gia Lai cấp ngày 14/8/2007 mang tên Ngô Văn Đ1 và Đào Thị Duy T1, diện tích thửa đất là 204,0m² tại Tổ F, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai (nay là Tổ B A, phường A, tỉnh Gia Lai). Từ khi được cấp đất và có sổ đỏ cho đến nay gia đình ông sử dụng thửa đất không xảy ra tranh chấp với bất kỳ ai. Mặc khác, khi bà Đặng Thị H được cấp Giấy CNQSDĐ cũng không tiến hành đo đạc ký giáp ranh đất các hộ liền kề. Đến năm 2022, khi anh Nguyễn Tiến Đ được bà Đặng Thị H tặng cho thửa đất thì gia đình ông đã làm hàng rào và ông Đ thì cũng không có ý kiến gì. Nay ông Đ khởi kiện đối với phần đất đang tranh chấp theo kết quả xem xét thẩm định là 19,5m² và yêu cầu gia đình ông trả lại diện tích 19,5m² thì ông không đồng ý. Vì phần đất này của gia đình ông sử dụng từ trước đến nay không lấn chiếm đất của ông Đ và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan bà Đào Thị Duy T1 trình bày

Bà T1 là vợ của ông Ngô Văn Đ1, bà T1 có cùng quan điểm với ông Đ1, gia đình bà không lấn chiếm đất của ai và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2026/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 13 – Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 166, 175, 221 và 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 26, 31, 131, 137 và 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến Đ.

Buộc ông Ngô Văn Đ1 và bà Đào Thị Duy T1 phải trả lại phần diện tích đất 19,5m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 00, Giấy CNQSDĐ số BA 502356 cấp ngày 15/4/2010 tại Tổ B A, phường A, tỉnh Gia Lai. Có vị trí, kích thước như sau: Phía Đông giáp phần ông Đ1 đang sử dụng, có kích thước 4,16m; phía Tây giáp phần ông Đ1 đang sử dụng, có kích thước 3,65m; phía Nam giáp phần đất ông Đ đang sử dụng, có kích thước 5,02m (có hàng rào móng xây gạch, trụ bê tông, trên rào lưới B40 cao 1,57m); phía Bắc giáp phần ông Đ1 đang sử dụng có kích thước 5m (có sơ đồ kèm theo). Ông Đ1 và bà T1 có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào, di dời các tài sản trên đất (nếu có) để trả lại đất cho ông Đ.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Ông Nguyễn Tiến Đ đã nộp số tiền tạm ứng là 5.000.000 đồng, nên ông Ngô Văn Đ1 phải thanh toán lại cho ông Đ số tiền 5.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, 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 các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự.

Về án phí: Ông Ngô Văn Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ông Nguyễn Tiến Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 006536 ngày 27/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 - Gia Lai).

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 03/4/2026, bị đơn ông Ngô Văn Đ1 kháng cáo bản án 18/2026/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 13 – Gia Lai, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo.

Bản án không bị kháng nghị.

4. Diễn biến tại phiên tòa

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn chưa đảm bảo; đối với phần đất phía sau mà bị đơn đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn đã sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1990 và có ranh giới cụ thể; Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại đất nhưng không xem xét công sức đóng góp, tôn tạo là chưa đảm bảo.

- Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn Đ1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí: Bị đơn ông Ngô Văn Đ1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn Đ1 đảm bảo thời hạn kháng cáo, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại các điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn Đ1, thấy rằng:

[2.1] Đối với nguồn gốc thửa đất, thấy:

Theo ông Đ trình bày, nguồn gốc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 00, diện tích 150m², tại tổ dân phố F, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai (nay là tổ B A, phường A, tỉnh Gia Lai) do bà Đặng Thị H (mẹ ông Đ) được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Đến ngày 31/5/2022, bà H tặng cho ông Đ toàn bộ quyền sử dụng đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng ngày 31/5/2022, số công chứng 1605, quyền số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo ông Đ1 trình bày, nguồn gốc thửa đất (không có sổ, tờ bản đồ) có diện tích 204m², tại tổ dân phố F, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai (nay là tổ B A, phường A, tỉnh Gia Lai) do ông Đ1 và bà Đào Thị Duyệt T1 (vợ ông Đ1) được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quyết định về việc giao đất xây dựng nhà ở ngày 17/4/1990 của UBND huyện A (bút lục số 35) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 492370.

Lời trình bày của các đương sự là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ được thu thập có tại hồ sơ vụ án.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất, thấy:

Theo ông Đ trình bày, quá trình sử dụng đất bà H và ông Đ chưa có nhu cầu sử dụng nên không tiến hành đo đạc kiểm tra lại diện tích và để đất trống. Đến năm 2023, ông Đ đề nghị Văn phòng C đo đạc lại thửa đất thì phát hiện ông Đ1, bà T1 lấn chiếm phần đất có diện tích 19,5m².

Theo ông Đ1 và bà T1 trình bày, từ thời điểm được cấp đất, ông bà đã xây dựng nhà ở, làm hàng rào bao quanh và sử dụng ổn định cho đến khi phát sinh tranh chấp với ông Đ. Tại phiên tòa, bị đơn xác định khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn không kiểm tra lại nên không biết phần diện tích đất phía sau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn đã xây dựng hàng rào bao quanh để sử dụng vì cho rằng phần đất này thuộc quyền sử dụng của mình.

Đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 00 của ông Đ, thấy:

- Về số liệu đo đạc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thể hiện thửa đất có diện tích 150m², có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp mương thoát nước, có chiều dài 30m; phía Tây giáp đất khu dân cư, có chiều dài 30m; phía Nam giáp đường C, có chiều dài 5m và phía Bắc giáp đất sản xuất, có chiều dài 5m.

- Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, diện tích hiện trạng là 130,5m², ít hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 19,5m²; vị trí tứ cận: Phía Đông giáp mương thoát nước, có chiều dài 25,84m (ít hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 4,16m); phía Tây giáp khu dân cư có kích thước 26,35m (ít hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 3,65m); phía Nam giáp đường C, có chiều dài 5m; phía Bắc giáp đất ông Ngô Văn Đ1 đang sử dụng, có chiều dài 5,02m.

Đối với thửa đất của ông Đ1 và bà T1, thấy:

- Về số liệu đo đạc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thể hiện thửa đất có diện tích 204m², có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất quy hoạch, có chiều dài 6m; phía Tây giáp đường Q, có chiều dài 6m; phía Nam giáp đất ông Cao Văn B, có chiều dài 34m; phía Bắc giáp đất ông Tạ Chí L, có chiều dài 34m.

- Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, diện tích hiện trạng là 249,5m², nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 45,5m²; về vị trí tứ cận: Phía Đông giáp mương thoát nước, có chiều dài 6,16m; phía Tây giáp đường Q, có chiều dài 6m; phía Nam giáp đất ông Cao Văn B và đất ông Đ, có chiều dài 35,48m + 5,02m + 0,49m (nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 6,99m) và phía Bắc giáp đất ông Tạ Chí L, có chiều dài 41,47m (nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 7,47m).

Như vậy, có căn cứ xác định phần đất ông Đ1, bà T1 đang quản lý, sử dụng có diện tích nhiều hơn so với diện tích được Nhà nước giao; phần diện tích đất đang tranh chấp nằm ngoài phần đất mà ông Đ1 và bà T1 được giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông Đ1 và bà T1 không có tài liệu, chứng cứ thể hiện nguồn gốc hợp pháp đối với phần diện tích đất đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 và bà T1, tại Biên bản xác nhận không tranh chấp của các hộ lân cận ghi ngày 11/5/2007 (bút lục số 84) thể hiện phía Nam giáp suối nước nhưng tại Trích lục thửa đất ngày 04/7/2007 (bút lục số 86) thể hiện phía Nam giáp đất sản xuất đã quy hoạch. Như vậy có căn cứ xác định phía Nam thửa đất của ông Đ1 và bà T1 không giáp với suối nước mà giáp với đất quy hoạch, phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đ1 và bà T1 lấn chiếm đất của ông Đ, buộc ông Đ1 và bà T1 phải trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 19,5m² là có căn cứ.

[2.3] Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, chi nhánh A cung cấp, có căn cứ xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị H và ông Nguyễn Tiến Đ, ông Ngô Văn Đ1 và bà Đào Thị Duy T1 đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Đối với ý kiến ông Đ1 cho rằng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, ông Đ không thể hiện việc đo đạc thửa đất, thấy:

Khoản 1 và 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thể hiện:

“Điều 79. Trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ T2.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất;

c) Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.”.

Như vậy, trường hợp chuyển quyền đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất mới phải đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, trường hợp của ông Đ không thuộc trường hợp phải thực hiện đo đạc trước khi chuyển quyền sử dụng đất nên ý kiến của ông Đ1 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm, thấy:

Nguyên đơn cho rằng bị đơn có hành vi lấn chiếm và khởi kiện yêu cầu trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 19,5m². Trường hợp này Tòa án phải xác định giá trị của tài sản tranh chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp để xác định án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng chưa phù hợp theo điểm a khoản 2 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban T3 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.

[3] Đối với việc nguyên đơn đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 189, tờ bản đồ số 00 để đảm bảo việc vay tiền tại Ngân hàng, thấy:

Theo nguyên đơn cung cấp và theo các tài liệu chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, hiện nay nguyên đơn đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 189, tờ bản đồ số 00 để đảm bảo vay tiền tại Ngân hàng TMCP N, chi nhánh B1, phòng G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 09/12/NHNT. Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ vấn đề này, không đưa Ngân hàng vào

tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không hỏi ý kiến của Ngân hàng là có sự thiếu sót.

Tại Biên bản làm việc ngày 25/6/2026, đại diện Ngân hàng xác định ông Đ đang vay tiền tại Ngân hàng và có thể chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 189, tờ bản đồ số 00 theo hợp đồng nêu trên, tuy nhiên quá trình vay ông Đ đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, Ngân hàng không có ý kiến, yêu cầu và cũng không tham gia tố tụng trong vụ án, trường hợp ông Đ vi phạm hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Như vậy, mặc dù có sự vi phạm nhưng chưa làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ ba, đồng thời việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là đảm bảo, phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án nên không cần thiết phải hủy bản án, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong vấn đề này.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn Đ1, tuy nhiên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn Đ1 không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 166, 175, 221 và 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 26, 31, 131, 137 và 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban T3 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn Đ1.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2026/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Gia Lai, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ và bị đơn ông Ngô Văn Đ1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Tuyên xử:

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến Đ.

Buộc ông Ngô Văn Đ1 và bà Đào Thị Duy T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến Đ phần đất có diện tích 19,5m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 00, tại Tổ B A, phường A, tỉnh Gia Lai, được UBND thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 502356 ngày 15/4/2010. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía

Đông giáp phần đất ông Đ1 đang sử dụng, có kích thước 4,16m; phía Tây giáp phần đất ông Đ1 đang sử dụng, có kích thước 3,65m; phía Nam giáp phần đất ông Đ đang sử dụng, có kích thước 5,02m (có hàng rào móng xây gạch, trụ bê tông, trên rào lưới B40 cao 1,57m); phía Bắc giáp phần đất ông Đ1 đang sử dụng có kích thước 5m (có sơ đồ kèm theo). Ông Ngô Văn Đ1 và bà Đào Thị Duy T1 có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào, di dời các tài sản trên đất (nếu có) để trả lại đất cho ông Đ.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 (năm triệu) đồng. Ông Nguyễn Tiến Đ đã nộp tạm ứng nên ông buộc Ngô Văn Đ1 phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến Đ số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, 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 các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Văn Đ1 phải chịu 9.018.750 (chín triệu không trăm mười tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Tiến Đ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 006536 ngày 27/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 - Gia Lai).

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ngô Văn Đ1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ toàn bộ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003298 ngày 08/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Ông Đ1 đã nộp đủ.

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:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 13 – Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 13 – Gia Lai;
- Đường sự;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Văn Hà