TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 176/2026/DS-PT
Ngày: 03 - 7 - 2026
V/v tranh chấp đòi trả lại quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG 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 Duy

Các Thẩm phán: Ông Phan Minh Dũng

Bà Võ Thị Hồng Thu

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Thuý Trường - 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 Nguyễn Thị Tú Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 6; ngày 02 và 03 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2026/TLPT-DS ngày 28/4/2026 về việc "Tranh chấp về đòi trả lại quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 178/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Xuân S, sinh năm 1956; căn cước công dân số: 052056007213 cấp ngày 21/9/2022; nơi cư trú: Thôn M, xã Â, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Ngọc X, sinh năm 1973; Căn cước công dân số: 052073024351 cấp ngày 27/8/2021; nơi cư trú: Thôn M, xã Â, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Võ Ngọc X: Bà Nguyễn Thị Như H, sinh năm 2001; Căn cước công dân số: 051301004553 cấp ngày 17/12/2021; địa chỉ: B N, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi (Văn bản uỷ quyền ngày 04/8/2025). Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn M, xã Â, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

2. Bà Đỗ Thị Phương T, sinh năm 1956;

3. Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: 2 đường T, KP. 71, phường H, TP ..

4. Ông Lê Hoài S1, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn M, xã Â, tỉnh Gia Lai; Hiện tạm trú tại: 2 đường T, KP. 71, P. H, TP .. Có mặt.

5. Bà Lê Thị Thu H2, sinh năm 1982; địa chỉ: 2 đường T, KP. 71, P. H, TP ..

6. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ dân phố C, xã Q, tỉnh ĐăK LăK.

7. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn V, xã V, tỉnh Gia Lai; hiện ở: A M, phường B, TP ..

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đỗ Thị Phương T, bà Lê Thị Thu H2, bà Lê Thị T2, ông Lê Hoài S1, bà Lê Thị Thanh T1, ông Lê Văn T3: Ông Lê Xuân S, sinh năm 1956; căn cước công dân số: 052056007213 cấp ngày 21/9/2022; nơi cư trú: Thôn M, xã Â, tỉnh Gia Lai (Văn bản uỷ quyền ngày 15/10/2024 và ngày 14/3/2025). Có mặt.

8. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn V, xã V, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

9. Ông Đặng Văn C, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn V, xã V, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

10. Ông Đặng Văn C1, sinh năm 2000; địa chỉ: Thôn V, xã V, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

11. Bà Đặng Thị Trúc T4, sinh năm 2002; địa chỉ: T, phường H, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

12. Ông Lê Văn L, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn M, xã V, tỉnh Gia Lai; Hiện ở: 345 đường T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

13. Ủy ban nhân dân xã Â

Địa chỉ trụ sở: Thôn V, xã Â, tỉnh Gia Lai

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Duy T5 - Chủ tịch.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Minh Q - Chuyên viên Phòng Kinh tế xã Â. Có mặt.

Do có kháng cáo của bà Nguyễn Thị Như H là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Võ Ngọc X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Lê Xuân S trình bày:

Ông Lê T6 là cha ruột của ông Lê Xuân S, năm 1997 ông Lê T6 được UBND huyện H cấp chứng nhận QSDĐ có nhiều thửa đất, trong đó có thửa số 01(A), tờ bản đồ số 1, diện tích (đất ở 300m^2, đất vườn 160m^2). Năm 2005 ông Lê Trai C2 diện tích đất của thửa số 01(A), tờ bản đồ số 1, diện tích (đất ở 80m^2, đất vườn 60m^2) chuyển nhượng cho ông Võ Ngọc X, bà Trần Thị H1. Vợ chồng ông X, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H00785, ngày 30 tháng 10 năm 2009, hiện nay ông Lê T6 đã chết. Ông X, bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất có chiều rộng (09m, 05m), chiều dài 20m; thửa đất có số hiệu mới 935, tờ bản đồ số 01,

diện tích (đất ở 80m^2, đất trồng cây lâu năm khác 60m^2) tại: Thôn M, xã Â, huyện H, tỉnh Bình Định (nay là thôn M, xã Â, tỉnh Gia Lai). Trong quá trình sử dụng đất, ông X, bà H1 đã lấn chiếm qua thửa đất của ông S, ông S đã làm đơn yêu cầu UBND xã Â1 giải quyết, họ đến kiểm tra hiện trường thì xác định ông X lấn qua thửa đất số 1$^{(A)}$2, tờ bản đồ số 1, diện tích (đất ở 300m^2, đất vườn 220m^2) tên Lê Xuân S với diện tích lấn chiếm 35m^2, trên diện tích đó phía trước ông X đã xây dựng tường rào lưới B40, trụ bê tông, lợp tôn che làm mái hiên, phía sau xây tường gạch. Phần ông X lấn chiếm thửa đất số 01$^{(A)}$, tờ bản đồ số 1 tên Lê T6 với diện tích 66,96m^2, trên đất ông X xây dựng chuồng gà, chuồng heo, xây dựng tường rào bằng lưới B40, trụ bê tông. Sau khi Toà án xem xét, thẩm định tại chỗ xác định diện tích bị lấn chiếm là 26,7m^2. Nay ông S yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Võ Ngọc X tháo dỡ tường rào (trụ bê tông, lưới B40, mái tôn, tường gạch), cây trên đất trả lại diện tích đất lấn chiếm 26,7m^2 của thửa đất số 1$^{(A)}$2, tờ bản đồ số 1 tên Lê Xuân S, toạ lạc: Thôn M, xã Â, tỉnh Gia Lai.

- Bị đơn ông Võ Ngọc X và bà Nguyễn Thị Như Q1 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thống nhất trình bày:

Tại thời điểm chuyển nhượng đất có ông Lê T6, con ông T6 là anh Lê Văn L, ông L là người đọc, bà H1 (vợ ông X) là người ghi giấy. Bên bán có ông Lê T6, anh Lê Văn L ký, bên mua thì anh Võ Ngọc X ký. Diện tích ghi ngang giáp đường lộ 11m, chiều sâu 40m, phía sau sau 5,5m, giá 29.000.000 đồng, đưa trước 20.000.000 đồng, sau khi làm xong giấy tờ thì trả đủ, lúc đó Lê Văn L nhận trách nhiệm làm giấy tờ sang tên Giấy chứng nhận tên ông Võ Ngọc X, bà Trần Thị H1. Khi đó hai bên thoả thuận giao cho bên bán làm giấy, nhưng anh L chỉ làm giấy với diện tích 140m^2 nên theo ông X so với giấy viết tay là thiếu đất, ông X không biết giải thích sao. Do anh L nói chừa đất để sau này anh L xây dựng nhà, còn ghi giấy ít diện tích là để trốn thuế cho bà H1, ông X. Do ông L nói giữ giấy tay sau này không ai tranh chấp nên ông X, bà H1 xác định vợ chồng nhận chuyển nhượng của ông Lê T6, hiện nhà ở và công trình bà H1, ông X xây dựng là theo giấy viết tay trong phạm vi đất mua là đúng, còn việc lấn hay không thì ông X cũng không biết. Ông Võ Ngọc X không đồng ý với khởi kiện đòi lại đất của nguyên đơn vì diện tích này do cha của nguyên đơn (Lê T6) và em ruột của nguyên đơn (Lê Văn L) đã bán cho bị đơn rồi nên giờ nguyên đơn không có quyền kiện đòi trả lại. Do đó, đề nghị Toà án xét xử bác bỏ khởi kiện của ông S.

Ông X và bà H yêu cầu Toà án trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của Lê Văn L tại Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 12/6/2005 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị H1 trình bày: Thống nhất như lời trình bày và ý kiến của Võ Ngọc X tại Toà án, bà H1 không khởi kiện yêu cầu độc lập đối với ông Lê Xuân S.

+ Ông Lê Văn L trình bày: Trước kia cha ông Lọc tên Lê T6 có chuyển nhượng cho ông Võ Ngọc X thửa đất tại: Thôn M, xã Â, huyện H, tỉnh Bình Định. Có nhờ người viết giúp, nhưng lâu quá ông L không nhớ đã nhờ ai. Hôm xảy ra sự việc ông Lê Xuân S khiếu nại, ông Q (Địa chính xã Â) có đi cùng đoàn công

tác đến hiện trường kiểm tra, vợ anh X có đọc giấy bán đất (viết tay) của ông Lê T6, trong đó giấy có ghi rõ đất ở 80m^2, đất vườn 60m^2, giấy đó là đúng, có chữ ký của ông Lê T6, có chữ ký của ông Lê Văn L, còn giấy viết tay do ông X, bà H1 cung cấp cho Toà án là không đúng. Ông L xác định: Diện tích ông Lê T6 chuyển nhượng cho ông Võ Ngọc X đúng như diện tích ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho Võ Ngọc X và Trần Thị H1 (đất ở 80m^2, đất trồng cây lâu năm 60m^2). Ông L xác định có 01 giấy ghi, cha ông Lọc (ông Lê T6) giữ, ông L không giữ. Ông L không yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của ông L, nếu ông X yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của ông L thì ông L không cung cấp mẫu chữ viết, chữ ký của ông L cho Toà án.

+ Ông Lê Văn Đ trình bày: Ông Đ không liên quan gì đến vụ án, ông Đ không có ý kiến gì, Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ kiện giữa ông S và ông X.

+ Các ông, bà Đặng Văn C, Đặng Văn C1, Đặng Thị Trúc T4 đều xác định: Không liên quan gì đến vụ án, không có ý kiến gì, Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ kiện giữa ông S và ông X.

+ Các ông, bà Đỗ Thị Phương T, Lê Thị Thu H2, Lê Thị T2, Lê Hoài S1, Lê Thị Thanh T1, Lê Văn T3: Đã uỷ quyền cho Lê Xuân S nên không có ý kiến.

+ Đại diện Ủy ban nhân dân xã Â trình bày: Căn cứ theo bản đồ địa chính, căn cứ giấy chứng nhận QSDĐ diện tích đất cấp cho ông Lê Xuân S tại thửa đất số 1A$^{(2)}$, tờ bản đồ số 1, diện tích (đất ở 300m^2, đất vườn 220m^2) là cấp cho hộ gia đình theo Nghị định: 64/CP của Chính Phủ, qua đo đạc hiện trạng 464,8m^2, thiếu 55,2m^2. Căn cứ giấy chứng nhận QSDĐ diện tích nhận chuyển nhượng cho ông Võ Ngọc X, bà Trần Thị H1 thửa đất số 935, tờ bản đồ số 01, diện tích (đất ở 80m^2, đất trồng cây lâu năm 60m^2) là cấp cho cá nhân ông Võ Ngọc X, bà Trần Thị H1 (nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng), qua đo đạc hiện trạng 330,2m^2, thừa 190,2m^2. Căn cứ vào kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ của Toà án thì ông Võ Ngọc X lấn sang thửa đất của ông Lê Xuân S là 26,7m^2 (có kèm trích đo bản đồ địa chính). Đề nghị Toà án căn cứ vào bản đồ địa chính, căn cứ giấy chứng nhận QSDĐ và kết quả đo đạc hiện trạng, xác định bên nào lấn chiếm diện tích thì buộc tháo dỡ công trình, cây ăn trái trả lại diện tích đất theo quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Gia Lai quyết định:

Căn cứ vào khoản 2, 9 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 163, 164, 165, 166, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 235, khoản 1 Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 163, 164, 166, 175, 221 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26, 170, 179, 203 của Luật Đất đai năm 2013; (nay là các Điều 26, 29, 31, 37 của Luật Đất đai năm 2024);

Căn cứ vào Điều 9 của Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Buộc ông Võ Ngọc X, bà Trần Thị H1 phải tháo dỡ công trình xây dựng tường rào, cây trên đất gồm: Trụ bê tông, lưới B40, mái tôn, tường gạch, cây Dừa Xiêm có trái, cây Chanh có trái, cây Cau có trái (trong diện tích 26,7m^2) để trả lại diện tích lấn chiếm 26,7m^2 của thửa đất số 1A$^{(2)}$, tờ bản đồ số 1 tên Lê Xuân S, toạ lạc: Thôn M, xã Â, tỉnh Gia Lai; có các giới cận: Đông giáp thửa đất số 935 có kích thước 1,27m; Tây giáp đường ĐT 629 có kích thước 1,22m; Nam giáp thửa đất số 935 có kích thước 21,23m; Nam giáp thửa đất số 1$^{(A)}$2 có kích thước 22,23m. (Kèm theo sơ đồ trích đo thửa đất).

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

Ngày 05/3/2026, bà Nguyễn Thị Như H là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Võ Ngọc X kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm vì: Toà án cấp sơ thẩm đã nhận định, đánh giá chứng cứ không đúng pháp luật, không khách quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai 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 áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Gia Lai

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Thửa đất số 935, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại: Thôn M, xã Â, huyện H, tỉnh Bình Định (nay là thôn M, xã Â, tỉnh Gia Lai) của vợ chồng ông Võ Ngọc X, bà Trần Thị H1 có nguồn gốc ông X, bà H1 nhận chuyển nhượng từ một phần thửa đất số 01$^{(A)}$, tờ bản đồ số 1 của ông Lê T6 (cha của ông Lê Xuân S) vào năm 2005.

Theo hồ sơ chuyển nhượng QSD đất do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp, thửa đất có chiều rộng (09m, 05m), chiều dài 20m. Ông X, bà H1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00785 vào ngày 30/10/2009 với diện tích 140m^2 (đất ở 80m^2, đất trồng cây lâu năm 60m^2). Thửa đất có giới cận: Đông giáp thửa đất ông Lê T6, Tây giáp thửa đất ông Lê Xuân S, Nam giáp đường đi, Bắc giáp thửa đất ông Lê Trai .

Thửa số $01^{(A2)}$, tờ bản đồ số 1, toạ lạc tại: Thôn M, xã Â, huyện H, tỉnh Bình Định (nay là thôn M, xã Â, tỉnh Gia Lai) của ông Lê Xuân S được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00504 QSDĐ/C2 ngày 01/12/1997, với diện tích 520m^2 (đất ở 300m^2, đất vườn 220m^2).

[2] Theo trích đo địa chính thửa đất vào ngày 29/5/2024 thể hiện:

- Đối với thửa đất số hiệu 1^{A2}, tờ bản đồ số 1 do ông Lê Xuân S sử dụng theo đo đạc hiện trạng sử dụng do ông Lê Xuân S chỉ dẫn có diện tích 464,8m^2, so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thiếu 55m^2.

- Đối với thửa đất số 935, tờ bản đồ số 01 do ông Võ Ngọc X, bà Trần Thị H1 sử dụng có diện tích 330,2m^2, so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là dư 190,2m^2.

[3] Ông S cho rằng quá trình sử dụng đất ông X, bà H1 đã xây dựng tường rào lấn chiếm đất của ông S với diện tích 26,7m^2 nên yêu cầu ông X, bà H1 trả lại cho ông phần đất lấn chiếm. Còn ông X không thừa nhận việc lấn chiếm đất của ông S mà cho rằng phần diện tích đất ông đang sử dụng có nguồn gốc vào ngày 12/6/2005, giữa ông Võ Ngọc X, bà Trần Thị H1 với ông Lê T6, ông Lê Văn L giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với diện tích 330m² đất (chiều ngang 11m và 5,5m; chiều dài 40m), tại đất số 01^{A}, tờ bản đồ số 1, giá 29.000.000 đồng. Phần đất ông X nhận chuyện nhượng của ông T6 nằm liền kề với đất của ông S và có ranh giới là cây chè N. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông X, bà H1 xây dựng nhà ở và công trình trên đất. Năm 2008, ông X xây dựng tường rào làm ranh giới đất giữa hai bên có sự chứng kiến và thống nhất ranh giới với bà T (vợ ông S), nên ông X làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 12/6/2005 giữa ông Võ Ngọc X với ông Lê T6, Lê Văn L là có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu phản tố của bị đơn không có tính chất bù trừ nghĩa vụ đối với nguyên đơn; không dẫn đến loại trừ việc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; giữa yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu của nguyên đơn không có sự liên quan nhau theo quy định tại khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Toà án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Xét kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, HĐXX thấy rằng:

[4.1] Theo hồ sơ chuyển nhượng QSD đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cung cấp, thửa đất Ông X, bà H1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00785 vào ngày 30/10/2009 với diện tích 140m^2 (đất ở 80m^2, đất trồng cây lâu năm 60m^2). Thửa đất có giới cận: Đông giáp thửa đất ông Lê T6, Tây giáp thửa đất ông Lê Xuân S, Nam giáp đường đi, Bắc giáp thửa đất ông Lê Trai . Nhưng theo bản đồ trích đo địa chính thửa đất thì phần đất phía Nam của thửa đất giáp với đất ông Lê T6 và cách đường đi 9.17m nhưng quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ mâu thuẫn trên.

[4.2] Quá trình giải quyết vụ án các bên thừa nhận vào năm 2005 ông Lê T6 và ông Lê Văn L có nhuyển nhượng đất cho ông Võ Ngọc X, bà Trần Thị H1. Năm 2008, ông X, bà H1 xây dựng nhà và tường rào làm ranh giới đất giữa đất ông S

và đất ông X, các bên cũng đều thừa nhận trước khi xây dựng tường rào lưới B40 thì ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào cây chè N. Quá trình xây dựng hàng rào giữa hai bên không xảy ra tranh chấp, ông X đã sử dụng đất ổn định từ năm 2008 đến năm 2024 thì ông S mới tranh chấp đất với ông X.

[4.3] Ông X cung cấp chứng cứ là giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 12/6/2005 và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 12/6/2005 với diện tích là 330m^2 giữa ông Võ Ngọc X và ông Lê T6, Lê Văn L là có hiệu lực pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn L thừa nhận trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông T6, ông L với vợ chồng ông X có lập giấy sang nhượng đất viết tay. Do đó, cần thụ lý giải quyết yêu cầu này của bị đơn vì yêu cầu này nếu có căn cứ chấp nhận thì sẽ dẫn đến loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo điểm b khoản 2 Điều 200 BLTTDS.

[4.4] Mặt khác theo bản vẽ trích đo địa chính ngày 29/5/2024 thể hiện: Hội đồng thẩm định tại chỗ tiến hành đo đạc diện tích đất của ông S theo hiện trạng do nguyên đơn ông Lê Xuân S dẫn đạt, nhưng không tiến hành đo đạc diện tích đất của ông Lê T6 được cấp, không tiến hành lồng ghép sơ đồ đo đạc hiện trạng với bản đồ địa chính để xác định vị trí đất của các bên được cấp. Căn cứ bản đồ trích đo thửa đất và lời khai của nguyên đơn thì ngoài diện tích đất mà Hội đồng thẩm định đã đo đạc thì phần đất liền kề ở phía Bắc và phía Tây của thửa đất 01$^{(A2)}$ (của nguyên đơn) là đất của nguyên đơn đang quản lý, sử dụng; phần diện tích này với phần diện tích đất Hội đồng thẩm định đã đo đạc không có ranh giới. Do đó việc Hội đồng đo đạc không tiến hành lồng ghép bản đồ địa chính để xác định vị trí đất mà nguyên đơn được cấp theo giấy chứng nhận nằm ở vị trí nào trên thửa đất mà chỉ căn cứ bản đồ đo vẽ do nguyên đơn dẫn đạc để xác định đất nguyên đơn bị thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất, còn phần đất của bị đơn đang sử dụng là nhiều hơn so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp để tuyên buộc bị đơn trả lại diện tích đất sử dụng thừa mà không xem xét đến quá trình mua bán, sử dụng giữa các bên là chưa có cơ sở vững chắc.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy việc thu thập chứng cứ là chưa đầy đủ, tại cấp phúc thẩm đương sự không yêu cầu hội đồng thẩm định tại chỗ, đo đạc lại diện tích đất tranh chấp nên những thiếu sót của cấp sơ thẩm là không thể khắc phục được. Do đó, HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn được chấp nhận, nên không phải chịu.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Như H là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Võ Ngọc X; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Gia Lai. Giao hồ sơ vụ án cho TAND khu vực 5 - Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Như H là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Võ Ngọc X không phải chịu. Hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003300 ngày 08/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 5 - Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 5 - Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, Tòa DS.

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

Lê Văn Duy