

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

Bản án số: 18/2025/DS-PT

Ngày: 17-3-2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

**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 Trần Thị Hồng

Các thẩm phán: Ông Võ Văn Bình
Ông Lê Văn Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thuý Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

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

Trong các ngày 11 và ngày 17 tháng 3 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 06/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Bà [Đỗ Thị Diệu H.](#) Địa chỉ: [Làng Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai.](#)

- Bị đơn: Ông [Văn Thế C.](#) Địa chỉ: [Thôn C, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai.](#)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà [Phan Thị Mỹ H1.](#) Địa chỉ: [Thôn C, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai.](#)

Người kháng cáo: Bị đơn ông [Văn Thế C](#)

Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn trình bày:*

Bà [Đỗ Thị Diệu H](#) được bố để là ông [Đỗ Văn P](#) cho mảnh đất phía Tây giáp đường kích thước 10m, phía Đông giáp đất ông [Đỗ Văn P](#) kích thước 10m, phía Nam giáp đất ông [Văn T](#) Cường

kích thước 100m, phía Bắc giáp vườn ông [Đỗ Thế H2](#) kích thước 100m. Ngày 23/5/2017 bà [Đỗ Thị Diệu H](#) được [Sở tài nguyên và môi trường tỉnh G](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CI 267134; Thửa đất số: 102; Tờ bản đồ số: 73; Diện tích: 1.000m² tại [thôn C, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai](#) có tứ cận phía Tây giáp đường kích thước 10m, phía Đông giáp đất ông [Đỗ Văn P](#) kích thước 10m, phía Nam giáp đất ông [Văn T](#) Cường kích thước 100m, phía Bắc giáp vườn ông [Đỗ Thế H2](#) kích thước 100m. Bà [H](#) canh tác trên diện tích đất này từ năm 2015, đến tháng 5/2022 thì phát hiện diện tích đất trên của bà [H](#) bị ông [Văn Thế C](#) lấn chiếm phía Tây giáp đường kích thước 0,60m, phía Đông giáp đất ông [Đỗ Văn P](#) kích thước 9,00m và hiện ông [C](#) đang trồng chanh dây. Gia đình bà [H](#) đã gặp và nói chuyện về việc lấn chiếm trên nhưng ông [C](#) không chịu trả, ngược lại còn có lời lẽ xúc phạm đến gia đình bà [H](#). Bà [H](#) làm đơn yêu cầu [Ủy ban nhân dân xã Đ](#) tiến hành làm việc 02 lần. Quá trình làm việc thì [Ủy ban nhân dân xã Đ](#) tiến hành đo đạc diện tích đất của bà [H](#) và của ông [C](#) thì đất ông [C](#) dư ra gần 10m ngang, trong khi đất ông [C](#) phía Tây chỉ 27,5m nhưng hiện tại đo đạc được là 35,5m. Ủy ban nhân dân xã đã yêu cầu ông [C](#) phải trả lại diện tích đất lấn chiếm trên cho bà [H](#) nhưng ông [C](#) không trả nên bà [H](#) khởi kiện yêu cầu ông [Văn Thế C](#) và bà [Phan Thị Mỹ H1](#) trả lại phần diện tích đất lấn chiếm trên cho bà [H](#).

Đối với tiền án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà [H](#) yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Phan Thị Mỹ H1](#) trình bày:*

Diện tích đất của ông [C](#) đã được khai hoang và canh tác từ năm 1977. Ngày 17/7/ 2006 ông [C](#) được [Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Gia Lai](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 085423; Thửa đất số: 37; Tờ bản đồ số: 73; Diện tích: 11.187.0m² tại [thôn C, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai](#). Ông [C](#) công nhận là quá trình đo đạc thực tế thì diện tích đất của ông [C](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có dư 9,6m ngang. Nhưng ông [C](#) không đồng ý về việc ông [C](#) lấn đất của bà [H](#), vì theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông [C](#) đã được cấp gần như là thẳng mà giờ cắt 10m cho bà [H](#) thì đất ông [C](#) không còn hình đường thẳng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều này vô lý. Bà [H](#) khởi kiện thì ý kiến ông [C](#) là mong muốn bà [H](#) về họp gia đình lại thống nhất trong anh em mỗi người chia lại cho bà [H](#) một ít, nếu thiếu tôi sẽ cắt 02m đất của ông [C](#) cho bà [H](#). Thứ hai là ông [C](#) sẽ chấp nhận cắt 5m đất cho bà [H](#) để bà [H](#) có đủ đất.

Đối với tiền án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do ông [C](#) không yêu cầu khởi kiện nên ông [C](#) không tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 06/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà [Đỗ Thị Diệu H](#) về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Buộc ông [Văn Thế C](#) và bà [Phan Thị Mỹ H1](#) phải trả cho bà [Đỗ Thị Diệu H](#) phần diện tích đất lấn chiếm phía Tây giáp đường liên xã kích thước 0.60m, phía Đông giáp đất ông [P](#) kích thước 9.00m, chiều dài 100m, tổng diện tích đất lấn chiếm 470m².

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên: Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng khác, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Về kháng cáo:

Ngày 21/11/2024, bị đơn ông [Văn Thế C](#) kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án, công nhận phần đất mà ông [C](#) đang canh tác là hợp pháp, không có sự lấn chiếm đất của bà [Đỗ Thị Diệu H](#).

* Về kháng kháng nghị:

Ngày 15/11/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai Quyết định kháng nghị số: 02/KN-VKS. Đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 06/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện
- Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Bị đơn cung cấp thêm chứng cứ mới: Biên bản V/v xác minh nội dung đơn báo cáo của ông [Văn Thế C](#) ngày 13/12/2024 của [Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai](#).
- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm. Đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát [huyện M, tỉnh Gia Lai](#) trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại Bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về tố tụng:

[2.1] Về quyền được thông báo lựa chọn hòa giải đối thoại, lựa chọn hòa giải viên: Tòa sơ thẩm không thông báo cho người khởi kiện biết về quyền được hòa giải đối thoại, lựa chọn hòa giải viên, vi phạm khoản 3, 4 Điều 16 Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà [Đỗ Thị Diệu H](#): Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/7/2022, người khởi kiện chưa nêu cụ thể yêu cầu khởi kiện của mình, như yêu cầu

người bị kiện phải trả lại diện tích đất lấn chiếm bao nhiêu? tứ cận? vị trí đất? như vậy đơn khởi kiện chưa đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 189 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu người khởi kiện sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện mà thụ lý vụ án, tại thông báo thụ lý số 47/TB-TLVA ngày 07/11/2022 Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu của nguyên đơn bà [Đỗ Thị Diệu H](#) là: yêu cầu ông [Văn Thế C](#) phải trả lại diện tích lấn chiếm có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CI 267134, Thửa đất số: 102; Tờ bản đồ số: 73; Diện tích: 1.000m² tại [thôn C, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai](#) là chưa đúng, cần khắc phục.

[2.3] Tòa sơ thẩm đưa bà [Phan Thị Mỹ H1](#) là vợ của bị đơn ông [Văn Thế C](#) tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không thu thập lời khai hoặc ý kiến của bà [H1](#) đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải đối với bà [H1](#). Ngày 06/11/2024 bà [H1](#) vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất, không có người đại diện và bà [H1](#) không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hoãn phiên tòa theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự mà căn cứ vào khoản 2,3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà [H1](#) là vi phạm.

[2.4] Cấp sơ thẩm tiến hành định giá tài sản tranh chấp, nhưng không ra quyết định thành lập hội đồng định giá.

[2.5] Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt Bản án sơ thẩm cho bà [H1](#) chưa hợp lệ, bà [H1](#) chưa nhận Bản án để thực hiện quyền kháng cáo của mình.

[3] Xét về Nội dung:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ như: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn, chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, ranh giới đất để làm căn cứ xác định [UBND huyện M](#) cấp đất có đúng với hiện trạng, ranh giới và quá trình sử dụng đất hay không? Tòa sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ: tuyên buộc ông [Văn Thế C](#) và bà [Phan Thị Mỹ H1](#) phải trả cho bà [Đỗ Thị Diệu H](#) diện tích đất lấn chiếm 470m² là chưa có căn cứ.

[3.2] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2023 không thể hiện thửa đất 102 của nguyên đơn và thửa đất số 37 của bị đơn, tờ bản đồ số: 73, tại [thôn C, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai](#) có diện tích đất đang sử dụng bao nhiêu, sử dụng thiếu, đủ so với giấy chứng nhận được cấp? Không xác định được diện tích, vị trí, tứ cận của đất tranh chấp? Không xác định được tài sản trên đất tranh chấp có hay không?.

[3.3] Bản án sơ thẩm tuyên: “*Buộc ông [Văn Thế C](#) và bà [Phan Thị Mỹ H1](#) phải trả cho bà [Đỗ Thị Diệu H](#) phần diện tích đất lấn chiếm phía Tây giáp đường liên xã kích thước 0.60m, phía Đông giáp đất ông [P](#) kích thước 9.00m, chiều dài 100m, tổng diện tích đất lấn chiếm 470m²”.* [T1](#) bị đơn phải trả diện tích đất lấn chiếm 470m²” nhưng không tuyên cụ thể tứ cận (chỉ tuyên phía đông, phía tây, chiều dài) và không tuyên cụ thể số thửa, số tờ bản đồ, địa chỉ đất sẽ dẫn đến Bản án không thi hành được.

[3.4] Bản án sơ thẩm tuyên: “*Buộc ông [Văn Thế C](#) và bà [Phan Thị Mỹ H1](#) phải có nghĩa vụ trả cho bà [Đỗ Thị Diệu H](#) 8.000.000 đồng, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản...*” nhưng không tuyên nghĩa vụ chịu lãi chậm trả là thiếu sót.

Từ những nhận định và phân tích trên, thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bản án sơ thẩm bị hủy nên không xem xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông [Văn Thế C](#).

[4] Về án phí: Do Bản án sơ thẩm bị hủy, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 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. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 06/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà các đương sự đã nộp, các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông [Văn Thế C](#) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả cho ông [Văn Thế C](#) số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0012533 ngày 28/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Yang, 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 huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Đã ký

Trần Thị Hồng