

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số 144/2026/DS-PT

Ngày 28/5/2026

*V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất*

**NHÂN DANH QUỐC 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 Trần Văn Thương.

- 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 Nguyễn Thị Tú Oanh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 5 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 369/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2025 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: 129/2026/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968, địa chỉ: Tổ C, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn:

Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1955, địa chỉ: Tổ dân phố H, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976, địa chỉ: Tổ dân phố H, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Ông Phan Hữu Đ1, sinh năm 1963, địa chỉ: Tổ C, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân phường A, tỉnh Gia Lai. Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường A, tỉnh Gia Lai: Bà Lưu Huệ L, chức vụ: Phó trưởng Phòng Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị phường A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Bà Đỗ Thị Kim L1 sinh năm 1969, địa chỉ: Tổ C, phường A, tỉnh Gia Lai.

Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1933 và bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1939, địa chỉ: Tổ dân phố H, phường A, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Kim L1, ông Nguyễn Đức H và bà Đỗ Thị Đ3: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968, địa chỉ: Tổ C, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Bà Trần Thị T1, sinh năm 1968, địa chỉ: Tổ C, phường A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Bà Mai Thị D, sinh năm 1985, địa chỉ; Tổ dân phố H, phường A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1953, địa chỉ: Tổ dân phố H, phường A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

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 Văn C trình bày

Gia đình ông C từ trước năm 1972 đã khai hoang, canh tác và sử dụng thửa đất có tổng diện tích khoảng hơn 5.000m², địa chỉ: thôn H, xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Cũ). Đất có tứ cận: phía Đông giáp đất nghĩa địa và đất ông Phan Hữu Đ1; phía Tây giáp đường 6m; phía Nam giáp suối nước rỉ và đất (ông N và ông Nguyễn Văn H1); phía Bắc giáp đường 8m. Nằm trong mảnh đất trên đã có một phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C diện tích 592m², số 508 BD099202, ngày 29/12/2021 và phần lớn diện tích đất còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặc dù ông C đã nộp hồ sơ xin cấp trước đó.

Năm 1989, cha ông C là ông Nguyễn Đức H và mẹ ông C là bà Nguyễn Thị Đ2 tặng cho ông Cường Q sử dụng toàn bộ mảnh đất trên. Đến 1993, Ủy ban nhân dân xã C (C) có thông báo thu hồi phần đất trên để sử dụng cho việc quy hoạch nghĩa địa. Tuy nhiên, đến ngày 06/03/2002, Ủy ban nhân dân xã C (C) đã có tổ chức họp và thông báo việc quy hoạch nghĩa địa sẽ không sử dụng phần đất trên và sẽ trả lại cho gia đình ông C tiếp tục sử dụng và canh tác. Đồng thời, trong nội dung cuộc họp trên, đại diện Ủy ban nhân dân xã C (C) đã xác nhận về việc phần đất của gia đình ông C có thể thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi gia đình ông C chừa phần đường đi chung cho các hộ dân có đất phía sau với bề rộng 6m. Thông tin các thửa đất được Ủy ban nhân dân xã C (C) xác nhận thuộc quyền sử dụng của gia đình ông C có thông tin như sau: Thửa số 507, diện tích 4250m² và thửa số 509, diện tích 4830m².

Phần đất ông Lê Văn Đ, ông Nguyễn Văn T và ông Phan Hữu Đ1 đã lấn chiếm của ông Nguyễn Văn C, cụ thể như sau:

Đối với phần đất tranh chấp với ông Lê Văn Đ: Trong thời gian sử dụng và canh tác, gia đình ông C có tranh chấp phần đất diện tích khoảng 800m² thuộc

mảnh đất đã nêu trên với ông Lê Văn Đ. Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ông C thấy phần diện tích đất ông Đ lấn chiếm của ông C là 2274,1m². Nay ông C yêu cầu ông Đ trả lại cho ông C toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 2274,1m².

Đối với phần đất tranh chấp với ông Phan Hữu Đ1: Đầu năm 2019, vợ chồng ông Đ1 có nhận chuyển nhượng một phần đất từ cha của ông C là ông Nguyễn Đức H, vị trí phần đất chuyển nhượng giáp với đất nghĩa địa và phía Đông Nam của mảnh đất ban đầu. Đến năm 2022, ông Đ1 tiến hành san bằng, phá dỡ hàng rào bàn chải, chặt cây bạch đàn, cây chuối, bờ tre, cây dừa để xây dựng nhà, đào ao trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông C. Diện tích đất ông Đ1 đã lấn chiếm thuộc quyền sử dụng của ông C có diện tích là 1671,4m². Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ông C thấy phần diện tích đất ông Đ1 lấn chiếm là 2205,3m². Nay ông C yêu cầu ông Đ1 trả lại cho ông C toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 2205,3m².

Đối với phần đất tranh chấp với ông Nguyễn Văn T: Ông T đã ngang nhiên lấn chiếm một phần đất phía Bắc giáp với thửa đất 666, tờ bản đồ số 35 mà gia đình ông C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích khoảng 500m². Ông T tự ý chặt, nhổ bỏ hàng rào cây bạch đàn, cây chuối mà gia đình ông C đã trồng trên phần đất này. Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ông C thấy phần diện tích đất của ông T lấn chiếm là 1650,6m². Nay ông C yêu cầu ông T trả lại cho ông C toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 1650,6m².

1.2. Bị đơn ông Lê Văn Đ trình bày

Ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp với ông C là do ông Phạm D1 khai hoang và canh tác từ năm 1987. Đến năm 1992, ông Phạm D1 sang nhượng lại thửa đất này cho ông Lê Văn B, sau đó ông B sang nhượng lại cho Đ trong năm 1992. Từ đó vợ chồng ông Đ sử dụng và canh tác trên đất cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, ông C đem cây đến trồng trên đất của ông Đ nên hai bên xảy ra tranh chấp, sau đó được Ủy ban nhân dân xã C (C) hòa giải nhưng không thành. Ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và không đồng ý trả lại phần đất đang tranh chấp.

1.3. Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày

Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp với ông C là do cha mẹ ông T khai hoang, canh tác, sử dụng để trồng mì, trồng chuối. Đến năm 2005, Ban chỉ huy quân sự huyện Đ (cũ) đến làm bãi bắn và nói đất này là đất quốc phòng. Lúc đó ông T có đặt máy khai thác đá trên phần đất này nên khi nghe nói là đất quốc phòng nên ông T đã di dời máy đá đến chỗ khác. Sau đó, ông T được Ban chỉ huy quân sự huyện Đ (C) cho mượn mặt bằng để đặt máy khai thác đá và có trả tiền mượn đất. Đến năm 2009, thì nhà máy đá nghỉ nên gia đình ông T bỏ hoang. Ông C cho rằng phần đất này do cha mẹ ông C để lại thì tại sao trong thời gian gia đình ông T canh tác, sử dụng thì cha mẹ ông C không có ý kiến gì. Nay nếu Nhà nước lấy lại phần đất

này để phục vụ công trình gì thì ông T đồng ý, còn lấy lại giao cho ông C thì ông T không đồng ý vì đất này không phải đất của ông C.

1.4. Bị đơn ông Phan Hữu Đ1 trình bày

Ông Đ1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp với ông C là vào năm 2019, vợ chồng ông Đ1 có nhận sang nhượng từ ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Đ2 (cha mẹ của ông C). Khi vợ chồng ông Đ1 nhận chuyển nhượng đất từ ông H và bà Đ2, ông H có dẫn vợ chồng ông Đ1 cùng người làm chứng đi thăm và chỉ phần ranh giới đất thuộc thửa đất số 509 và vườn cây ngoài sổ có ranh giới hàng rào. Sau khi thỏa thuận sang nhượng đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất vườn cây ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng giá trị là 300.000.000đồng. Vợ chồng ông Đ1 thống nhất và có giấy viết tay. Đến tháng 9 năm 2020, ông Đ1 thuê máy đào gốc cây bạch đàn cùng vườn cây dừa và cây cau. Trước khi làm trực tiếp, ông Nguyễn Đức H chỉ ranh giới bờ rào để ông T2 làm, lúc đó có ông Nguyễn Văn T và con gái ông H là bà H2 cũng có ở đó chứng kiến việc giao đất. Sau khi vợ chồng Đ1 đào gốc cây, san lấp, ông C nói đất này là đất của ông C rồi gửi đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã C (C) hòa giải nhưng không thành. Việc ông C khởi kiện vợ chồng ông Đ1 lấn chiếm đất, nếu ông C chứng minh được đất này là đất của ông C thì vợ chồng ông Đ1 sẽ trả lại đất này cho ông C. Sau đó vợ chồng ông Đ1 sẽ kiện vợ chồng ông H và bà Đ2 về việc lừa dối vợ chồng Ông Đ1 về việc chuyển nhượng phần đất này.

1.5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường A trình bày

1. Đối với thửa đất giữa ông Nguyễn Văn C, ông Lê Văn Đ, ông Nguyễn Văn T và ông Phan Hữu Đ1 đang tranh chấp, hiện tại người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thửa đất đang tranh chấp không thuộc quỹ đất dự phòng của địa phương, trước đây thuộc đất thao trường bắn của Huyện đội Đak Pơ trao trả về cho địa phương quản lý (qua rà soát kiểm tra hồ sơ lưu trữ không tìm thấy hồ sơ bàn giao)

- Cơ quan có thẩm quyền và địa phương không giao cho tổ chức cá nhân nào sử dụng.

- Về quy hoạch theo Quyết định số 322/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh G về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Đ (cũ), thì thửa đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

- Ngoài 04 hộ đang tranh chấp ranh giới sử dụng đất, không có cá nhân, tổ chức nào có giấy tờ hợp lệ về thửa đất này.

2. Trường hợp Tòa án giải quyết tranh chấp theo ranh giới hiện trạng sử dụng đất, tạm giao quyền sử dụng đất cho các đương sự, đất có đủ điều kiện để

cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận cho các đương sự theo quy định của luật đất đai không.

Phần diện tích đất đang tranh chấp là quỹ đất do phường A quản lý không phải là đất của hộ gia đình, cá nhân đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 13- tỉnh Gia Lai căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết.

2. Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39; Điều 147 và Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 164, Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 5 và Điều 221 của Luật Đất đai 2024

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu Tòa án buộc các ông Lê Văn Đ, Nguyễn Hữu T3 và Phan Hữu Đ1 phải trả lại phần đất đã lấn chiếm, cụ thể như sau:

Phần đất ông Lê Văn Đ sử dụng tranh chấp với ông Nguyễn Văn C có diện tích: 2274,1m², có tứ cận: phía Đông giáp đất ông T3 (đang tranh chấp với ông C), có kích thước 28.62m; giáp đất ông C, có kích thước 13.62m + 5.22m + 12.83m; phía Tây giáp đường đi, có kích thước 13.76m + 15.20m + 11.77m + 23.38m + 9.56m + 5.92m; phía Nam giáp đất ông K, có kích thước 9.24m + 17.87m + 9.50m; phía Bắc giáp đường đi, có kích thước: 30.31m.

Phần đất ông Nguyễn Văn T sử dụng tranh chấp với ông Nguyễn Văn C có diện tích: 1650,6m², có tứ cận: phía Đông giáp đất ông C, có kích thước 21.50m + 4.85m; phía Tây giáp đất ông Đ đang tranh chấp với ông C, có kích thước: 28.62m; phía Nam giáp đất ông C, có kích thước 41.68m + 22.99m; phía Bắc giáp đường đi, có kích thước: 18,68m + 19.01m + 7.94m + 10.88m + 11.07m.

Phần đất ông Phan Hữu Đ1 sử dụng tranh chấp với ông Nguyễn Văn C có diện tích: 2205,3m², có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Đ1 đang sử dụng, có kích thước 28.17m + 30.60m; phía Tây giáp đất ông C, có kích thước 19.06m + 26.22m; phía Nam giáp đất nương nước, có kích thước 12.27m + 18.17m + 14.58m; phía Bắc giáp đất ông C, có kích thước 8.94m + 15.61m + 9.61m + 10.28m.

(Kèm theo bản án là bản phô tô sơ đồ thửa đất tranh chấp)

[2] Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp. Hoàn trả lại cho ông C số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003003 ngày 12/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 2.600.000 đồng (hai triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông C đã nộp đủ toàn bộ số tiền trên.

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 01/12/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Gia Lai, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại đơn kháng cáo bổ sung ghi ngày 20/3/2026, ông C đề nghị hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Bị 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 ông Nguyễn Văn C cho rằng nguồn gốc đất của cha mẹ ông để lại, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giải thích thêm về việc hủy các lý do không chấp nhận yêu cầu của các bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết các bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các bị đơn giữ nguyên ý kiến và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- 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 kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn Đ, ông Phan Hữu Đ1 và ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất bị lấn chiếm tại thôn H, xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là tổ dân phố H, phường A, tỉnh Gia Lai) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 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 quy định của pháp luật.

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

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường A, bà Trần Thị T1, bà Mai Thị D và bà Huỳnh Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất, thấy:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C cho rằng phần diện tích đất đang tranh chấp với ông Lê Văn Đ, ông Nguyễn Văn T và ông Phan Hữu Đ1 có nguồn gốc nằm trong phần đất có diện tích khoảng hơn 5.000m², địa chỉ: thôn H, xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là tổ dân phố H, phường A, tỉnh Gia Lai) do bố, mẹ ông là ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Đ2 khai hoang và sử dụng từ trước năm 1972. Đến tháng 10/1989, ông H và bà Đ2 viết giấy tặng cho phần đất trên cho ông C.

Tại Đơn xin nhận vườn cây ăn quả ghi ngày 10/5/1988 của ông Nguyễn Đức H có thể hiện năm 1969 ông H đã khai hoang một phần đất để trồng cây ăn quả và trồng mì, cụ thể diện tích trồng lúa là 3.000m² và diện tích trồng mì đỏ là 2.000m², tổng cộng là 5.000m², có xác nhận của UBND xã C ngày 16/5/1988 (bút lục số 193 – 194). Tại Giấy tặng cho quyền sử dụng đất ghi ngày 10/10/1989 của ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Đ2 thể hiện việc ông H và bà Đ2 có tặng cho phần đất có diện tích khoảng 5.000m² cho ông H (bút lục số 24). Như vậy, lời trình bày của ông C về nguồn gốc thửa đất là phù hợp với tài liệu là Giấy tặng cho quyền sử dụng đất ghi ngày 10/10/1989 của ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Đ2. Tuy nhiên:

[2.2] Về quá trình sử dụng thửa đất, thấy:

Tháng 11/1989, Ban quản trị Hợp tác xã H3 ban hành thông báo về việc thu hồi đất của ông Nguyễn N1 và ông Nguyễn Đức H để quy hoạch nghĩa trang cán bộ (bút lục số 231), trong đó có phần đất của ông H và bà Đ2 cho ông C.

Tại Biên bản về việc giải quyết đất quy hoạch nghĩa địa theo đơn khiếu nại, ngày 06/3/2002 (bút lục số 22) thể hiện nội dung: “Đối với phần đất của ông H mà trước đây Ủy ban nhân dân xã đã quy hoạch nghĩa địa qua kiểm tra thực tế thửa đất mang số thửa 507, diện tích 4250m² và thửa đất mang số thửa 509, diện tích 4830m². Hai thửa đất trên vì dưới lòng đất quá nhiều đá không chôn cất được nên không quy hoạch nữa. Tập thể Ủy ban nhân dân xã C đồng ý để ông C đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên.”.

Tại công văn số 318/UBND-KTHTĐT ngày 27/8/2025 của Ủy ban nhân dân phường A, tỉnh Gia Lai về việc đề nghị cung cấp thông tin địa chính (bút lục số 248), thể hiện nội dung:

“1. Đối với thửa đất giữa ông C, ông Đ, ông T và ông Đ1 đang tranh chấp, hiện tại người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thửa đất đang tranh chấp không thuộc quỹ đất dự phòng của địa phương. Trước đây thuộc đất thao trường bắn của Huyện đội Đắk Pơ trao trả về cho địa phương quản lý (qua rà soát kiểm tra hồ sơ lưu trữ không thấy hồ sơ bàn giao).

- Cơ quan có thẩm quyền và địa phương không giao cho tổ chức cá nhân nào sử dụng.

...

- Ngoài 04 hộ đang tranh chấp ranh giới sử dụng đất, không có cá nhân, tổ chức nào có giấy tờ hợp lệ về thửa đất này.

...

- Phần diện tích đất đang tranh chấp là quỹ đất do phường A quản lý không phải là đất của hộ gia đình, cá nhân...”.

Dựa trên các tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và văn bản cung cấp thông tin của UBND phường A, có căn cứ xác định sau khi không thu hồi đất để quy hoạch nghĩa trang cán bộ và sau đó là làm thao trường bắn của Huyện đội Đắk Pơ thì Ủy ban nhân dân xã C không có quyết định về việc giao lại đất cho người sử dụng đất trước đó (ông H và ông C). Mặt khác, theo ý kiến của UBND phường A thì phần đất đang tranh chấp hiện tại phần đất này thuộc quỹ đất do phường A quản lý không phải là đất của hộ gia đình, cá nhân, không giao cho tổ chức, cá nhân nào sử dụng.

Khoản 33 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024, quy định:

“33. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho người đang sử dụng đất ổn định đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật này.”.

Điều a khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai năm 2024, quy định:

“Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất

1. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này;”

Như vậy, người sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

Như đã phân tích như trên, sau khi không thu hồi đất để quy hoạch nghĩa trang cán bộ và sau đó là làm thao trường bắn của Huyện đội Đắk Pơ thì Ủy ban nhân dân xã C không có quyết định về việc giao lại đất cho người sử dụng đất trước đó, phần đất đang tranh chấp thuộc quỹ đất do phường A quản lý, không giao cho tổ chức, cá nhân nào sử dụng. Do đó, ông C chưa phát sinh quyền của người sử dụng đất nên việc ông C khởi kiện yêu cầu ông Đ, ông T và ông Đ1 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là không đúng đối tượng khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ.

Đối với phần đất ông C đang quản lý, sử dụng mà không phát sinh tranh chấp, ông C có quyền làm đơn kèm theo các tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất để gửi đến Ủy ban nhân dân phường A xem xét, giải quyết xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục hành chính và theo quy định của Luật Đất đai.

Để thực hiện quyền của người đang sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C phải đề nghị UBND xã A xác định phần đất nêu trên có thuộc trường hợp tiếp tục thu hồi và sử dụng cho mục đích chung (đất nghĩa trang, đất quốc phòng) hay có quyết định về việc giao lại đất cho người sử dụng trước đó. Trường hợp không đồng ý thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án hành chính để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

[3] Đối quyết định của bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, thấy:

Trong vụ án này, nguyên đơn có ba yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu ông Đ trả lại phần đất lấn chiếm 2.274,1m², yêu cầu ông T trả lại phần đất lấn chiếm 1.650m² và yêu cầu ông Đ1 trả lại phần đất lấn chiếm 2.205,3m². Quá trình thụ lý, giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu người khởi kiện nộp số tiền 900.000 đồng (tương ứng mỗi yêu cầu 300.000 đồng) là đảm bảo theo khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuy nhiên, khi không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc nguyên đơn phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với một yêu cầu trong khi có ba yêu cầu không được chấp nhận là

chưa chính xác theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nên cần sửa một phần bản án đối với phần án phí.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí

Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần về án phí nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 và Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 164, Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 3, Điều 5, Điều 37 và Điều 221 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 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.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Gia Lai, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và bị đơn ông Lê Văn Đ, ông Nguyễn Văn T, ông Phan Hữu Đ1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Tuyên xử:

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu các ông Lê Văn Đ, Nguyễn Văn T và Phan Hữu Đ1 phải trả lại phần đất đã lấn chiếm, cụ thể như sau:

Phần đất ông Lê Văn Đ sử dụng tranh chấp với ông Nguyễn Văn C có diện tích: 2274,1m², có tứ cận: phía Đông giáp đất ông T (đang tranh chấp với ông C), có kích thước 28.62m; giáp đất ông C, có kích thước 13.62m + 5.22m + 12.83m; phía Tây giáp đường đi, có kích thước 13.76m + 15.20m + 11.77m + 23.38m + 9.56m + 5.92m; phía Nam giáp đất ông K, có kích thước 9.24m + 17.87m + 9.50m; phía Bắc giáp đường đi, có kích thước: 30.31m.

Phần đất ông Nguyễn Văn T sử dụng tranh chấp với ông Nguyễn Văn C có diện tích: 1650,6m², có tứ cận: phía Đông giáp đất ông C, có kích thước 21.50m + 4.85m; phía Tây giáp đất ông Đ đang tranh chấp với ông C, có kích thước: 28.62m; phía Nam giáp đất ông C, có kích thước 41.68m + 22.99m; phía

Bắc giáp đường đi, có kích thước: 18,68m + 19.01m + 7.94m + 10.88m + 11.07m.

Phần đất ông Phan Hữu Đ1 sử dụng tranh chấp với ông Nguyễn Văn C có diện tích: 2205,3m², có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Đ1 đang sử dụng, có kích thước 28.17m + 30.60m; phía Tây giáp đất ông C, có kích thước 19.06m + 26.22m; phía Nam giáp đất nương nước, có kích thước 12.27m + 18.17m + 14.58m; phía Bắc giáp đất ông C, có kích thước 8.94m + 15.61m + 9.61m + 10.28m.

(Kèm theo bản ảnh là bản phôi tô sơ đồ thửa đất tranh chấp)

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 2.600.000 (hai triệu sáu trăm nghìn) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Nguyễn Văn C đã nộp đủ.

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ toàn bộ vào số tiền 900.000 (chín trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003003 ngày 12/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Pơ, tỉnh Gia Lai. Ông C đã nộp đủ.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006414 ngày 11/12/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Trường hợp bản án được thi hành án 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 13 – Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 13 – Gia Lai;
- Lưu văn thư;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Hà

