TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2026/DS-PT
Ngày: 07 – 01 - 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: Bà Võ Thị Hồng Thu

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Hà

Ông Trần Văn Thưởng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Vân 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 Lê Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 295/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 – Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 307/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954; Số CCCD: 052154000761; Địa chỉ: Tổ A, khối P, xã T, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ A, khối P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định); có mặt.

Bị đơn: Bà Trần Thị S, sinh năm 1956; Số CCCD: 052156011062; Địa chỉ: Tổ A, khối P, xã T, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ A, khối P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm: 1954; Số CCCD: 052054000787; Địa chỉ: Tổ A, khối P, xã T, tỉnh Gia Lai; chết ngày 22/11/2025.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm: 1981; Số CCCD: 052081015604; Địa chỉ: Tổ A, khối P, xã T, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ A, khối P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định); có mặt.

Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm: 1983; Số CCCD: 052183007206; Địa chỉ: khối C, xã T, tỉnh Gia Lai. (cũ là khối C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã T; .

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T - Chủ tịch UBND.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Vĩnh H1 – Trưởng phòng kinh tế xã T (Văn bản ủy quyền số 02/GUQ-UBND ngày 28/8/2025 của Chủ tịch UBND xã T); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H *trình bày:*

Thửa đất số 98, tờ bản đồ số 80, địa chỉ: khối P, xã T, tỉnh Gia Lai vợ chồng bà mua của ông Võ Thành T1 vào tháng 6/1984, giới cận: Đông giáp đường liên xã, Tây giáp đất soi màu của Nhà nước và vườn của nhà bà S, Nam giáp nhà của bà Võ Thị T2, B giáp nhà bà S. Ranh giới đất từ khi mua đến giữ nguyên hiện trạng, không có gì thay đổi. Năm 2002 gia đình bà đập nhà cũ và xây dựng phần nhà trên diện tích 45m^2 (chiều ngang 5m, chiều dài 9m). Năm 2007 bà xây dựng phía nhà sau nhưng không nhớ diện tích là bao nhiêu và sử dụng ổn định cho đến nay.

Ngày 23/3/2015 UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) người sử dụng ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954 đối với thửa số 89, tờ bản đồ số 80, diện tích 221,8m^2 đất ở tại đô thị, tọa lạc tại tổ A, khối P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Đến đầu năm 2002 gia đình bà đập nhà cũ và xây dựng phần nhà trên diện tích 45m^2 (chiều ngang 5m, chiều dài 9m). Vợ chồng bà làm đơn xin xây dựng thì phát hiện GCNQSDĐ cấp nhầm số thửa và diện tích nên B1 chi nhánh huyện T làm lại GCNQSDĐ.

Ngày 30/01/2022 trước sự chứng kiến của đại diện Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, đại diện địa chính thị trấn P và 02 gia đình đã thống nhất thỏa thuận ranh giới: Gia đình bà để cho bà S dịch qua phần đất của bà 0,4m chiều ngang (địa chính đã đóng cọc) nhưng khi địa chính ra về thì bà S dịch cọc thêm 0,4m như vậy bà S xây qua 0,8m. Sau khi bà S xây dựng xong, gia đình bà tiến hành xây dựng phần đất của gia đình bà thì bà S cản trở cho rằng đất của bà S còn 0,4m để đường nước chảy. Bà thống nhất diện tích như sơ đồ bản vẽ đã được Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn thành lập Hội đồng đo đạc.

Bà yêu cầu bà S phải trả lại diện tích lấn chiếm 4,4m^2 và chấm dứt hành vi cản trở đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà.

Tại các lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị S *trình bày:*

Ngày 23/3/2015, bà được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 80, diện tích 547,3m^2 (trong đó đất ở 200m^2, đất vườn 347,3m^2), tọa lạc tại tổ A, khối P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định. Nguồn gốc đất của ông bà để lại, có trước năm 1975, giới cận: Đông giáp đường liên xã, Tây giáp đất soi màu của Nhà nước, Nam giáp nhà của ông Q và bà H, B giáp nhà của bà. Diện tích thực tế bà đang sử dụng là 750m^2.

Từ khi tiếp nhận quản lý thửa đất nói trên, thì trên đất đã có nhà của ông bà để lại. Đầu năm 2005 bà có xây dựng lại mới, quay mặt qua hướng Đông Nam vì trước đây nhà bà mặt trước quay hướng Bắc. Diện tích đất giữa bà và bà H đang tranh chấp 0,4m x 7,67m là của bà vì hiện bà đã xây dựng tường rào, cổng ngõ và chừa trống 0,4m x 7,67m để sau này bà có xây dựng nhà là để không bị chảy nước qua nhà bà H và tránh đụng chạm với nhau.

Phần diện tích đất đang tranh chấp 0,4m x 7,67m là của bà nên bà cản trở không cho bà H xây dựng. Còn phần đất phía Tây Nam, trước năm 1992 giữa bà và gia đình ông Q, bà H đã có văn bản cam kết giấy phân ranh giới ông Q có ghi rõ trong bản cam kết ông Q không được xây cất lên tường, không để mái nước chảy về phía đất bà nhưng ông Q không thực hiện theo bản cam kết nên bà cản trở. Bà không chấp yêu cầu của bà H, ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Bích N thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, không bổ sung gì thêm.

- Đại diện theo ủy quyền của UBND xã T ông Lê Vĩnh H1 trình bày: Thửa đất số 82G, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m^2, loại đất ở, theo bản đồ VN2000 là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 80, diện tích 199,9m^2, loại đất ở người đang sử dụng đất là ông Nguyễn Xuân Q, bà Võ Thị T3. Nhưng lại xác lập trong hồ sơ địa chính đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị H và được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành B 831900, số vào sổ 00645/H QSDĐ/H12 cấp ngày 10/11/1997.

Còn vị trí mà hộ ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị H đang sử dụng thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 10, diện tích 210m^2, theo bản đồ VN2000 là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 80, diện tích 239,8m^2. Nhưng lại xác lập trong hồ sơ địa chính đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Xuân Q và bà Võ Thị T3 thể hiện trong Sổ Địa chính trang 428 thị trấn P và đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Q, bà T3.

Đến năm 2015, ông Nguyễn Xuân Q, bà Võ Thị T3 cấp đổi lại Giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành BY 717092, số vào sổ CH11477 do UBND huyện cấp ngày 23/5/2015 tại vị trí mà ông bà đang sử dụng thuộc thửa đất số 113, tờ

bản đồ số 80, diện tích 199,99m^2, loại đất ở (Theo bản đồ VN2000). Còn thửa đất số 98, tờ bản đồ số 80, diện tích 239,8m^2, loại đất ở mà hiện nay ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị H đang sử dụng chưa được cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất cho ông bà theo hiện trạng, vị trí, ranh giới mà vợ chồng ông bà đang sử dụng.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 82G, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m^2, loại đất ở là không đúng đối tượng sử dụng đất (Chủ sử dụng đất). Ngày 09/01/2023, Phòng T6 huyện, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện, UBND thị trấn P đã kiểm tra hiện trạng và làm việc với chủ sử dụng đất. Qua đó, đại diện chủ sử dụng đất đã thống nhất đề nghi: Thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất và cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho hộ gia đình ông, bà theo vị trí, hiện trạng mà hiện nay gia đình ông bà, đang sử dụng (thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 80, thị trấn P).

Từ những nội dung trên, Căn cứ khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; căn cứ Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; căn cứ khoản 26 Điều 1 Nghị ddinbhj số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Phòng T6 huyện đề xuất UBND huyện quyết định thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số phát hành B 831900, số vào sổ cấp giấy chưng nhận 00645/H QSDĐ/H12 do UBND huyện T cấp ngày 10/11/1997 cho hộ ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị H, thường trú: Thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định, thuộc thửa đất số: 82G, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m^2, loại đất ở. Địa chỉ: Thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Lý do thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do cấp không đúng đối tượng sử dụng đất (Chủ sử dụng đất) để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo vị trí, hiện trạng thực tế đang sử dụng.

Căn cứ đề nghị của Phòng T6 (nay là Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện), UBND huyện T ban hành Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B 831900 đã cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị H, tại thị trấn P.

Tuy nhiên, đến nay chưa cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị H tại thửa đất trên vì chưa thống nhất được ranh giới với chủ sử dụng đất liền kề. Hiện tại đang tranh chấp với bà Trần Thị S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 – Gia Lai, quyết định:

1. Công nhận phần diện tích đất 4,4m^2 (theo sơ đồ bản vẽ là phần H) nằm trên thửa đất số 98, tờ bản đồ số 80 theo bản đồ VN2000 tọa lạc tại khối P, xã T, tỉnh Gia Lai là của ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị H (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Buộc bà Trần Thị S phải trả diện tích 4,4m^2 (theo sơ đồ bản vẽ là phần H) nằm trên thửa đất số 98, tờ bản đồ số 80 theo bản đồ VN2000 tọa lạc tại khối P, xã T, tỉnh Gia Lai cho ông Nguyễn Xuân Q, bà Nguyễn Thị H được sử dụng (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Buộc bà Trần Thị S phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Xuân Q trong phần diện tích tranh chấp 4,4m^2 (theo sơ đồ bản vẽ là phần H) nằm trên thửa đất số 98, tờ bản đồ số 80 theo bản đồ VN2000 tọa lạc tại khối P, xã T, tỉnh Gia Lai (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Bác yêu cầu của bà Trần Thị S nại phần đất tranh chấp có diện tích 4,4m^2 là thuộc đất của bà vì không có căn cứ nên không phù hợp với quy định của pháp luật.

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

Ngày 03/9/2025, bị đơn bà Trần Thị S kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 – Gia Lai.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện
- Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa 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: Bác kháng cáo của bà Trần Thị S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Bích N và Ủy ban nhân dân (UBND) xã T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị N, UBND xã T.

[2] Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ).

[2.1] Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 80, diện tích 547,3m^2 (trong đó đất ở 200m^2, đất trồng cây hàng năm khác 347,3m^2), tọa lạc tại tổ A, khối P, thị trấn P, huyện T đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số phát hành BY717062, số vào sổ CH11596 ngày 23/3/2015 cho bà Trần Thị S.

[2.2] Thửa đất số 82G, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m^2, loại đất ở, theo bản đồ VN2000 là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 80, diện tích 199,9m^2, loại đất ở người đang sử dụng đất là ông Nguyễn Xuân Q, bà Võ Thị T3. Nhưng lại xác lập trong hồ sơ địa chính đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Xuân Q, bà Nguyễn Thị H và được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành B831900, số vào sổ 00645/H QSDĐ/H12 cấp ngày 10/11/1997.

[2.3] Thửa đất số 98, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại tổ A, khối P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Xuân Q đang quản lý sử dụng có nguồn gốc mua lại đất và nhà ở của ông Võ Đình T4 vào tháng 6 năm 1984, giới cận: Phía Đông giáp đường liên xã; phía Tây giáp đất soi màu của Nhà nước và vườn của nhà bà Trần Thị S; Phía Nam giáp nhà bà Võ Thị T5; Phía Bắc giáp nhà bà Trần Thị S.

Theo sổ mục kê năm 1996, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 10, diện tích 210m^2 đất ở. Theo bản đồ VN2000, thửa đất số 27 là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 80, diện tích 239,8m^2. Nhưng lại xác lập trong hồ sơ địa chính đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Xuân Q và bà Võ Thị T3 thể hiện trong Sổ Địa chính trang 428 thị trấn P.

Đến nay, hộ ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị H chưa được cấp đổi lại GCNQSDĐ đối với thửa đất số 98 vì tranh chấp ranh giới với đất hộ liền kề của bà Trần Thị S.

[2.4] UBND huyện T xác nhận:

Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 82G, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m^2, loại đất ở là không đúng đối tượng sử dụng đất *(Chủ sử dụng đất)*. Ngày 09/01/2023, Phòng T6 huyện, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện, UBND thị trấn P đã kiểm tra hiện trạng và làm việc với chủ sử dụng đất. Qua đó, đại diện chủ sử dụng đất đã thống nhất đề nghi: Thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất và cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho hộ gia đình ông, bà theo vị trí, hiện trạng mà hiện nay gia đình ông bà, đang sử dụng *(thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 80,* thị trấn P*)*.

UBND huyện T đã ban hành Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 về việc thu hồi GCNQSDĐ số phát hành B 831900 đã cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị H, tại thị trấn P. Tuy nhiên, đến nay chưa cấp lại GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị H tại thửa đất trên vì chưa thống nhất được ranh giới với chủ sử dụng đất liền kề. Hiện tại đang tranh chấp với bà Trần Thị S.

[3] Xét kháng cáo của bà Trần Thị S yêu cầu công nhận phần diện tích đất đang tranh chấp 4,4m^2 (theo sơ đồ bản vẽ là phần H) thuộc quyền sử dụng của bà, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Bà Sáu nại, năm 2022 bà xây dựng tường ngăn cách 02 thửa đất và có chừa thêm đất trống 0,4m x 7,67m (theo sơ đồ bản vẽ ngày 19.4.2024 thuộc phần H) để nếu bà có xây dựng nhà không bị chảy nước qua nhà bà H và tránh đụng chạm với nhau.

Nhưng bà H nại, ngày 30/01/2022 trước sự chứng kiến của đại diện Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, đại diện địa chính thị trấn P, 02 gia đình đã thống nhất thỏa thuận ranh giới: Phía gia đình bà để cho bà S dịch qua phần đất của bà 0,4m chiều ngang (địa chính đã đóng cọc). Nhưng sau khi địa chính ra về thì bà S dịch cọc thêm 0,4m. Sau khi bà S xây dựng tường xong, gia đình bà tiến hành xây dựng trên phần đất của gia đình bà thì bà S cản trở.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19.4.2024 ghi nhận: Tại vị trí ranh giới tranh chấp giữa 02 thửa đất có 01 tường xây gạch mã hiệu TR2 xây dựng năm 2022, kích thước: chiều dài 6,45 - chiều cao 3m. Các đương sự thống nhất tường do bà S xây dựng năm 2022. Phần diện tích đất đang tranh chấp 4,4m^2 (theo sơ đồ bản vẽ là phần H) không thuộc diện tích đất đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho bà sáu.

[3.2] Theo xác nhận của UBND thị trấn P ngày 26/7/2024: Thửa đất số 72 tờ bản đồ số 80, tọa lạc tại khối P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định hiện đã giao cho bà Trần Thị S, sinh năm 1956 quản lý, sử dụng và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị S. Ranh giới đất sử dụng từ trước đến nay giữa bà Trần Thị S và hộ ông Nguyễn Xuân Q, bà Nguyễn Thị H sử dụng ổn định từ trước đến nay không có thay đổi, ranh giới đất của bà Trần Thị S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 72 tờ bản đồ số 80, tọa lạc tại khối P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định, còn ranh giới thửa đất của ông Q, bà H sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.3] Tại Biên bản hòa giải ngày 09.02.2023 bà S xác định chiều rộng thửa đất số 72 là 11m, đúng diện tích chiều rộng GCNQSDĐ đã cấp cho bà S. Bà Sáu N1, năm 2022 bà chỉ xây dựng tường rào 10,6m và chừa 0,4m để sau này bà có xây dựng nhà không bị chảy nước qua nhà bà H và tránh đụng chạm với nhau. Tuy nhiên, kết quả đo đạt ngày 19.4.2024 thể hiện bà S đang sử dụng chiều rộng diện tích: 9,37m + 1,78m = 11,15m (chưa bao gồm diện tích đang tranh chấp).

Trong khi đó, thửa đất số 98 theo GCNQSD đất cấp ngày 23/3/2015 chiều rộng 11,26m^2 (Bút lục 30) trùng khớp với Biên bản xác định ranh mốc giới do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B chi nhánh huyện T sơ họa ngày 16/11/2022 chiều rộng 11,26m^2 và được bà Trần Thị S – người sử dụng đất liền kề ký xác nhận đồng ý ranh mốc giới (Bút lục 97). Tuy nhiên, kết quả đo đạt ngày 19.4.2024 ghi nhận thực tế bà H đang sử dụng chiều rộng diện tích 10,55m (đã bao gồm diện tích đang tranh chấp).

[3.4] Bà S được cấp GCNQSD thửa đất số 72, tờ bản đồ số 80, diện tích 547,3m^2 nhưng diện tích bà S đang sử dụng theo đo đạt thực tế tại các vị trí A, B,C là 559,5m^2. Ngoài ra, bà S đang sử dụng phần diện tích không nằm trong Giấy chứng nhận QSD đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản mà UBND huyện T đã cấp cho bà Trần Thị S tại các vị trí D: 5,4m^2; Phần G: 1,9m^2; phần E: 0,1m^2; Phần F: 0,8m^2. Tổng cộng diện tích thực tế bà S đang quản lý, sử dụng 567,7m^2 (chưa bao gồm diện tích đất tranh chấp)

Trong khi đó, diện tích thửa đất số 98, tờ bản đồ số 80, theo bản đồ VN2000 là 239,8m^2. Nhưng diện tích bà H, ông Q đang sử dụng theo đo đạt thực tế tại các vị trí H,I,K là 237m^2 (đã bao gồm diện tích đất tranh chấp)

[3.5] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm xác định phần diện tích tranh chấp 4,4m^2 (phần H) không nằm trong diện tích đất mà UBND huyện T đã cấp GCNQSD đất cho bà Trần Thị S là có cơ sở. Và xác định phần diện tích tranh chấp 4,4m^2 thuộc quyền sử dụng của gia đình bà H đồng thời buộc bà Trần Thị S phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc bà H thực hiện quyền sở hữu, sử dụng trên phần diện tích 4,4m^2 (theo sơ đồ bản vẽ là phần H) là đúng quy định tại khoản 5 Điều 26, Điều 31 Luật Đất đai và Điều 164 Bộ luật Dân sự .

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị S

[4] Xét kháng cáo của bà Trần Thị S không chấp nhận chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H nên buộc bà S có nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là đúng quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng Dân sự .

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị S

[5] Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi, điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà Trần Thị S được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 163, 164, 166, 169, 246, 256 của Bộ luật Dân sự ;
Căn cứ vào Điều 26, 31 của Luật Đất đai;
*Căn cứ **Điều 2 Luật người cao tuổi,** điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 – Gia Lai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị S được miễn nộp án phí.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 4 – Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 4, tỉnh Gia Lai;
- Phòng GĐ, KT, TT và THA;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, TDS, HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Võ Thị Hồng Thu