

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 55/2025/DS-PT

Ngày: 18 - 02 - 2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Thị Tuyết.

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Thanh Hà.

Ông Y Phi Kbuôr.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu A - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 446/2024/TLPT – DS ngày 11 tháng 12 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 438/2024/QĐ-PT ngày 26/12/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:** Ông Bùi Hoàng L (có mặt), bà Lã Thùy C (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lã Thùy C:** Ông Nguyễn Đình C1 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố F, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Hoàng L:** Bà Huỳnh Lê Thị Diệu T (có mặt);

Địa chỉ: Số A H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn:** Bà Phạm Thị H (còn gọi là Phạm Thị Mỹ H).

Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

- + Ông Y Vinh N. Địa chỉ: Buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).
- + Bà Nguyễn Thị T1. Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).
- + Bà Huỳnh Thị Lê . Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).
- + Ông Trần Hữu T2. Địa chỉ: Tổ dân phố F, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông(vắng mặt).
- + Ông Nguyễn Xuân Q. Địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).
- + Ông Nguyễn Minh T3. Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).
- + Ông Hồ Việt C2, bà Phạm Thị H1. Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).
- + Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: E T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).
- *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Nguyễn Ngọc D, chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện E(vắng mặt).
- Ông Võ Thanh X, sinh năm 1968(vắng mặt).  
Địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
- - Bà Huỳnh Thị Kim A1, sinh năm 1994(vắng mặt).  
Địa chỉ: Tổ dân phố A, T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.  
**Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Bùi Hoàng L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình làm việc, tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Hoàng L và người đại diện theo uỷ quyền của bà Lã Thùy C là ông Nguyễn Đình C1 trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 14 ông Bùi Hoàng L và bà Lã Thùy C sử dụng (nay là thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14) tọa lạc tại Tổ dân phố E, thị trấn E, huyện E có nguồn gốc ông Bùi Hoàng L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân Q vào năm 1985. Khi nhận chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay “Sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 20/5/1985, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 0,5 chỉ vàng, nội dung giấy sang nhượng không ghi số đo, diện tích và chiều dài các cạnh cụ thể mà chỉ ghi theo 04 mốc như sau, phía Bắc giáp Quốc lộ B đường đi N; phía Đông giáp đường đi vào đập hồ vào đập 720; phía Nam giáp đường đất đi của đồng bào dân tộc xuống hồ E; phía Tây giáp hàng muông nhà ông V, bà T1. Do khi giao đất hai bên không tiến hành kiểm tra đo đạc nên không biết được diện tích và số đo các cạnh tiếp giáp mà chỉ căn cứ vào mốc cố định nói trên để sử dụng.

Đến ngày 18/6/1992, ông L đã làm giấy “Xin chuyển lên đất thổ cư” để làm căn cứ sử dụng, nội dung thể hiện vị trí tiếp giáp: Phía Bắc giáp Quốc lộ B là 20m; phía Nam giáp đường đi của đồng bào dài 29,6m, phía Đông giáp đường 720 vào

bờ hồ (nay là đường N) là 39m, phía Tây giáp đất nhà Vinh T4 dài 39m, có tổng diện tích 1194,2m<sup>2</sup> trong đó diện tích đất ở là 967,2m<sup>2</sup> và đất ao cá là 227m<sup>2</sup>, các số liệu này do ông L tự đo đạc và vẽ sơ đồ sau đó chuyển đến Ban quản lý khối ông Nguyễn Tiến T5 ký xác nhận ngày 23/6/1992 và Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn EaKar do ông Nguyễn Xuân P làm Chủ tịch xác nhận ký đóng dấu ngày 22/7/1992. Hiện nay thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1986, gia đình ông V, bà T4 có cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H2 và bà Huỳnh Thị L1 01 lô đất giáp đất của ông L, bà C thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14) có chiều ngang phía bắc giáp QL 26 cạnh dài 05m; phía Nam giáp đường đi cạnh dài 8m; phía Tây giáp phần đất còn lại của ông V, bà T4; phía Đông giáp đất của ông L cạnh dài 48 m. Sau khi nhận đất sử dụng bà L1, ông H2 có làm 01 ngôi nhà gỗ 03 gian và đã lấn qua đất của ông L, bà C khoảng 05 m chiều ngang, chiều dài khoảng 8m. Ông bà có làm việc với vợ chồng ông H2 yêu cầu trả lại đất vợ chồng ông H2 lấn chiếm thì hai bên đã thỏa thuận miệng lúc nào vợ chồng ông H2 làm nhà xây thì trả lại cho ông L phần diện tích đã lấn chiếm.

Cuối năm 1986, gia đình bà L1 bán căn nhà gỗ cho ông T2, không bán đất. Trong quá trình sử dụng thì ông T2 chặt đổ hàng muông làm ranh giới và tiếp tục lấn sang đất của ông L ở phía giáp Quốc lộ B là 1,3m và phần cuối thửa đất là 1,7m. Sau khi có kết quả đo đạc của Công ty cổ phần Đ thì ông L, bà C xác định phần diện tích ông T2 đã lấn chiếm của ông bà là 197,8 m<sup>2</sup> có vị trí phía Bắc giáp Quốc lộ B dài 6,3m; phía Đông giáp đất của ông L, bà C dài 48m; phía Tây giáp đất ông T2 dài 48m; phía Nam giáp đường đi xuống hồ ( nay giáp nhà nghỉ A2) dài 1,7m. Sau khi đã trừ mốc lộ giới thì diện tích đất lấn chiếm còn lại là 163,6 m<sup>2</sup>.

Đến ngày 08/12/2003, bà Phạm Thị Hồng N1 chuyển nhượng của ông T2 01 căn nhà gỗ trên đất và sử dụng luôn diện tích đất của ông T2 trong đó có 163,6 m<sup>2</sup> ông T2 đã lấn chiếm. Vì vậy ông Bùi Hoàng L, bà Lã Thùy C khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị H phải trả cho ông Bùi Hoàng L, bà Lã Thùy C diện tích đất 163,6 m<sup>2</sup> có vị trí tiếp giáp và cạnh dài theo bản vẽ hoàn công của Công ty cổ phần Đ đồng thời tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất nói trên để trả lại đất.

**Bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:** Về nguồn gốc đất ngày 08/12/2003 bà H và bà Phạm Thị H1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu T2 ở Tổ dân phố E, thị trấn E, huyện E lô đất có vị trí tứ cận: phía Bắc giáp Quốc lộ B có chiều rộng là 11,30m; phía Đông giáp nhà ông L dài 46m (đã xây tường rào); Phía Tây giáp nhà bà H1, ông L2 dài 46m; phía Nam giáp nhà ông Q dài 9,7m; Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Bà H đã giao đủ tiền cho ông T2 và nhận đất sử dụng từ ngày 08/12/2003, thửa đất hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó ông T2 nói nguồn gốc đất là ông T2 mua của ông H2 và đưa cho bà H một bản photo biên bản thỏa thuận sang, bán nhà ở đề ngày 29/11/1986 giữa ông H2 với ông T2, còn bản gốc ông T2 vẫn giữ. Khi chuyển nhượng trên đất đã có sẵn 03 gian ki ốt bán hàng rộng khoảng 10m, có lối đi vào nhà ở và công trình phụ phía sau, có hàng rào xây bằng gạch làm ranh giới với đất của ông L, việc ai xây

dựng hàng rào và các công trình trên đất thì bà H không rõ. Việc sang nhượng đã được UBND thị trấn E xác nhận ngày 15/12/2003 và bà H đã nhận đất, tài sản quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Vì vậy, bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, bà C, vì khi bà H nhận chuyển nhượng đất thì tứ cận đã có ranh giới cụ thể, rõ ràng. Phần đất giáp ranh với ông L đã được xây dựng hàng rào gạch kiên cố từ trước. Trên đất cũng đã có nhà cửa, công trình bà H sử dụng ổn định từ năm 2003 cho đến nay. Việc chuyển nhượng cũng đã được UBND thị trấn E xác nhận.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Vinh N trình bày:** Thừa đất gia đình ông L và gia đình bà H đang sử dụng nằm trong diện tích đất khoảng 1,5 ha của gia đình ông đã khai hoang từ năm 1968. Đến năm đến năm 1984, huyện E thành lập, nhiều người từ nơi khác về đây sinh sống, có dựng nhà trên diện tích đất nêu trên. Khoảng năm 1984 ông Y Vinh N có cho một số hộ dân phần diện tích đất nói trên để ở, trong đó cho gia đình Trần Hữu T2 được ông Y W cho thừa đất có chiều dài tiếp giáp với quốc lộ B là 11m; chiều sâu 48m; cho gia đình ông Nguyễn Xuân Q thừa đất có chiều dài tiếp giáp với quốc lộ B là 12m; chiều sâu 38m; Năm 1985, thì ông Q có chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất cho ông L có chiều dài tiếp giáp với quốc lộ B là 12m chiều sâu giáp với đường Ngô Gia tự là 38m; phía nam giáp đất còn lại của ông Q chiều dài cạnh khoảng 20m, phía tây giáp đất của ông Y Vinh N cạnh dài 38m. Hiện trạng lúc ông Q bán đất cho ông L thì trên phần diện tích đất này có trồng cà phê, các ranh giới giữa các hộ với nhau thể hiện không rõ ràng. Còn phần đất gia đình bà H sử dụng do nhận chuyển nhượng từ ông Trần Hữu T2 năm bao nhiêu thì ông Y Vinh N không rõ, với diện tích là 528m<sup>2</sup>, chiều dài tiếp giáp với quốc lộ B là 11m; chiều sâu 38m. Hiện nay, ông L khởi kiện bà H về việc bà H lấn chiếm 6,3m mặt đường ngang Quốc lộ B thì ông Y Vinh N có ý kiến như sau, phần 6, đất tranh chấp này thuộc phần diện tích mà ông Y Vinh N đã tặng cho ông Trần Hữu T2 có chiều ngang là 11m giáp Quốc lộ B. Việc ông L khởi kiện bà H là không có căn cứ vì phần diện đất tranh chấp đó là thuộc quyền sử dụng của ông T2 mà ông T2 đã chuyển nhượng lại cho bà H. Đối với thừa đất nói trên ông đã tặng cho ông T2 và ông Q nên ông không có yêu cầu gì.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:**

Năm 1984, vợ chồng bà T1 được ông Y Vinh N tặng cho 1 thửa đất, diện tích khoản 1428m<sup>2</sup>, tọa lạc tại TDP E, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tiếp giáp: phía Bắc tiếp giáp Quốc lộ B, phía Nam tiếp giáp đường đi xuống bờ hồ, phía Tây tiếp giáp với thửa đất còn lại của ông Y Vinh N, phía Đông tiếp giáp đất gia đình ông L. Cụ thể chiều dài các cạnh tiếp giáp thì bà T1 không xác định được. Cũng khoảng năm 1984, thì gia đình bà T1 tặng cho vợ chồng ông H2 bà L1 một phần thửa đất nói trên có chiều dài tiếp giáp Quốc lộ B là 5m, cạnh phía Nam giáp đất nhà ông Q, phía Đông giáp đất của ông L, phía Tây giáp đất còn lại của gia đình bà T1. Khi tặng cho quyền sử dụng thửa đất trên thì chồng bà T1 là ông Nguyễn V có đứng ra giao đất cho vợ chồng ông H2 bà L1, có ai chứng kiến sự việc trên

không thì bà T1 không biết. Bà T1 chỉ xác định là có tặng cho gia đình ông H2 bà L1 lô đất 05m mặt đường Quốc lộ 26 có vị trí tiếp giáp nêu trên.

Hiện nay, vì thời gian quá lâu nên bà T1 không xác định được ranh giới giữa thửa đất bà T1 cho gia đình ông H3, bà L1. Việc bà H hiện nay đang sử dụng thửa đất có chiều dài lớn hơn 5m tiếp giáp với Quốc lộ B thì bà T1 cũng không biết lý do vì sao. Nay ông L khởi kiện bà H về việc bà H lấn chiếm 6,3m mặt đường Quốc lộ 26 đất ông L thì bà T1 không biết nên bà T1 không ý kiến hay yêu cầu gì.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1 trình bày:** Khoảng năm 1986, vợ chồng bà T1 và ông V có tặng cho vợ chồng bà L1 một lô đất, chiều dài tiếp giáp Quốc lộ B là 5m, cạnh phía Nam giáp đất nhà ông Q cạnh dài khoảng 30m, phía Đông giáp đất của ông L cạnh dài khoảng 30m, phía Tây giáp đất còn lại của gia đình bà T1 và ông V cạnh dài khoảng 5m. Giữa ranh giới đất với đất ông L thì có hàng muông làm ranh giới. Do thửa đất nói trên trên một phần bị trũng nên thì vợ chồng bà L1 đã xây dựng một căn nhà gỗ chiều ngang khoảng 7m lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của ông L chiều ngang khoảng 3m, do đã lâu nên bà L1 không nhớ rõ. Vợ chồng bà L1 ở đến ngày 23/11/1986 thì bán lại cho ông T2 ngôi nhà gỗ trên đất. Vì đất có thông tin quy hoạch công viên cây xanh nên bà L1 chỉ bán nhà mà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi bán nhà cho ông T2 thì việc sử dụng căn nhà trên ông T2 có lấn sang phần đất của ông L hay không thì bà L1 không biết. Do thời gian quá lâu nên bà L1 không xác định được ranh giới giữa thửa đất vợ chồng bà L1 với thửa đất của ông L. Nay ông L khởi kiện bà H về việc bà H lấn chiếm 6,3m mặt đường Quốc lộ 26 đất ông L thì bà L1 không có yêu cầu gì.

**Tại Bản tự khai (bút lục 139) người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Q trình bày:** Vào đầu năm 1984 ông Q có đề nghị xin một lô đất để ở, được Chủ tịch UBND xã E đồng ý cấp cho ông Q lô đất có vị trí phía Bắc giáp Quốc lộ B là 12 mét, phía Nam giáp đường đi xuống hồ là 50 mét, chiều dài phía Đông và phía Tây khoảng 78 mét. Ngày 20/5/1985 ông Q đã sang nhượng lại cho ông Bùi Hoàng L thửa đất nói trên, 2 bên có viết một giấy tay. Vì bận rộn công việc nên hai bên không có đo đạc diện tích của lô đất mà chỉ lấy mốc cố định làm ranh giới.

Đến năm 1992, ông Bùi Hoàng L có nhu cầu làm thủ tục để có căn cứ làm bìa đồ quyền sử dụng đất sau này nên đã đo đạc trực tiếp diện tích của lô đất: Đầu trên phía Bắc giáp Quốc lộ B là 20 mét; Phía Đông giáp đường vào đập hồ E là đường N hiện nay dài 39 mét; Phía Nam giáp con đường của đồng bào dân tộc là 29,6 mét; Phía Tây giáp với hàng muông đất ông V, bà T1 là 39m. Lô đất có diện tích là 967,2m<sup>2</sup>, diện tích ao cá là 227m<sup>2</sup>. Sau này ông Bùi Hoàng L không có nhu cầu thả cá nữa nên có nhượng lại ao cá cho ông Q sử dụng. Giấy chuyển nhượng được lập ngày 18/6/1992 được ông Q và cơ quan chính quyền địa phương xác nhận đóng dấu ngày 23/6/1992.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện cho UBND huyện E là ông Nguyễn Ngọc D1 trình bày:** Việc tranh chấp đất đai giữa ông Bùi Hoàng L, bà Lã

Thùy C với bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị H1 đã được UBND các cấp giải quyết. Tuy nhiên hiện nay các quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của UBND huyện E và UBND tỉnh Đ đã bị Tòa án các cấp huỷ bỏ. Nay vợ chồng ông L, bà C khởi kiện yêu cầu bà H trả lại đất cho ông L thì UBND huyện có ý kiến như sau: Việc tranh chấp đất đai giữa ông Bùi Hoàng L, bà Lã Thùy C với bà Phạm Thị H, đã được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Vậy đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ea Kar bác đơn khởi kiện của ông Bùi Hoàng L, bà Lã Thị C3. Đồng thời công nhận ranh giới theo hiện trạng sử dụng đất giữa ông Bùi Hoàng L và ông Trần Hữu T2 (ông T2 đã sang nhượng cho bà Phạm Thị Mỹ H và bà Phạm Thị H1).

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông** Võ Thanh X **và bà** Huỳnh Thị Kim A1 **trình bày:** chúng tôi là người thuê nhà của bà Phạm Thị H để mở cửa hàng kinh doanh, hiện nay ông Bùi Hoàng L có tranh chấp đất với bà H trong đó có phần cửa hàng mà chúng tôi đang thuê của bà H để kinh doanh thì chúng tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đối với việc thuê nhà thì chúng tôi với bà H tự giải quyết.

\* Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành làm việc với ông T2, tuy nhiên do ông T2 tuổi cao, bị bệnh nên không tiến hành làm việc ghi nhận ý kiến của ông T2 được; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T3, bà Phạm Thị H, ông Hồ Việt C2 đã được Tòa án triệu tập nhưng không đến Tòa án để làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai và ghi nhận ý kiến.

**Tại Bản tự khai ngày 06/12/2022 người làm chứng ông** Nguyễn Tiến T5 **trình bày:** Ông T5 làm Khối trưởng K thị trấn E từ năm 1989 đến năm 1995, do đó có biết nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông L với bà H như sau: Nguồn gốc đất hiện ông L đang sử dụng ban đầu là của ông Nguyễn Xuân Q được Hợp tác xã E cấp. Đến năm 1992, ông Q đã chuyển nhượng cho ông L lô đất có diện tích 1194,2m<sup>2</sup>, vị trí: Phía Đông giáp đường vào hồ E dài 39m; phía Tây giáp đất ông H2; Phía Nam giáp phần đất còn lại của ông Q dài 29,6m và giáp hồ; phía Bắc giáp đường Q dài 20m. Và bao gồm một ao diện tích 22,7m x 10m. Khi hai bên chuyển nhượng có nhờ Ban tự quản chứng kiến và ông T5 là người ký xác nhận việc mua bán là có trên thực tế. Tuy nhiên, ông T5 không đi đến thực địa thừa đất để bàn giao đất. Đối với diện tích đất bà H đang sử dụng có nguồn gốc là của ông Y Vinh N, sau đó đó ông Y W bán lại cho ông V, bà T1. Ông V bà T1 lại chuyển nhượng lại cho ông H2, bà L1 một phần diện tích đất của ông V. Sau đó ông H2 chuyển nhượng cho ông T2, ông T2 lại chuyển nhượng lại cho bà H. Nội dung chi tiết diện tích, giá chuyển nhượng các bên thoả thuận như thế nào ông T5 không biết.

Trong quá trình sử dụng đất giữa ông L và bà H phát sinh tranh chấp về nguyên nhân, quá trình sử dụng đất cụ thể như thế nào thì ông T5 không biết và cũng không khẳng định được nguồn gốc đất tranh chấp là của ai.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:**

### **1. Về điều luật áp dụng:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165; Điều 266, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai; Điều 12; 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

## **2. Về nội dung:**

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hoàng L, bà Lã Thùy C về việc yêu cầu bà Phạm Thị Hồng di D2 nhà cửa, vật kiến trúc trả lại diện tích đất 163,6m<sup>2</sup> đã lấn chiếm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2024, nguyên đơn ông Bùi Hoàng L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và cho rằng: Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Nên đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk để điều tra xét xử lại từ đầu.

**Tại phiên tòa phúc thẩm, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:**

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Hoàng L làm trong hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Hoàng L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

**[2.1].** Về nguồn gốc đất mà nguyên đơn ông Bùi Hoàng L, bà Lã Thùy C đang quản lý, sử dụng: Ông Bùi Hoàng L và bà Lã Thùy C nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân Q vào ngày 20/5/1985, khi nhận chuyển nhượng hai bên không tiến hành đo đạc, không xác định diện tích đất cụ thể và số đo các cạnh và không có xác nhận của chính quyền địa phương. Trước đó, vào năm 1984, ông Nguyễn Xuân Q đã làm đơn xin UBND xã E (nay là UBND thị trấn E) cấp đất nhưng bị thất lạc nên ngày 01/8/1985, ông Q có làm lại đơn xin cấp đất với thông tin trong sơ đồ kèm theo cụ thể như sau: Phía Đông giáp đường dọc bờ hồ (nay là đường N) cạnh dài 78m; phía Tây giáp hồ E (không thể hiện cạnh dài); Phía Nam giáp đường đi xuống hồ E cạnh dài 50m; phía Bắc giáp Quốc lộ B (nay là Quốc lộ B) cạnh dài **12m**.

Tại “Đơn xin chuyển lên đất ở” ngày 18/6/1992 của ông L, bà C lại thể hiện tổng diện tích đất của ông L, bà C là **1194,2m<sup>2</sup>**, cạnh phía Bắc của thửa đất trên giáp Quốc lộ B có chiều dài 20m (trong đơn của ông Q là 12m) là có sự chênh lệch với đơn xin cấp đất ban đầu ông Nguyễn Xuân Q. Theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, “Đơn xin chuyển lên đất ở” trên có sự tẩy xóa và tại vị trí tẩy xóa không có đóng dấu treo xác nhận của UBND thị trấn E nên không có căn cứ xác định việc tẩy xóa trên là trước hay sau khi UBND thị trấn E xác nhận cho ông L, bà C.

Về thực tế, căn cứ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2022 và kết quả đo đạc của Công ty Đ thể hiện: Hiện nay ông L, bà C đang sử dụng tổng diện tích **1228,5m<sup>2</sup>** trong đó diện tích nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông là **210.2m<sup>2</sup>** và cạnh phía Bắc của thửa đất giáp với Quốc lộ B dài 19,3m. Như vậy, tổng diện tích đất mà ông L, bà C đang quản lý sử dụng so với diện tích đất ban đầu ông L, bà C xin cấp đất thì không thiếu (*Diện tích xin cấp 1194,2m<sup>2</sup>, diện tích đang sử dụng là 1228,5m<sup>2</sup>*)

**[2.2].** Về nguồn gốc đất của bị đơn bà Phạm Thị H đang quản lý, sử dụng:

Năm 1984, vợ chồng bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn V được ông Y Vinh N tặng cho 01 thửa đất, diện tích khoảng 1.428m<sup>2</sup> phía đông thửa đất giáp đất của ông Q. Sau đó, ông V, bà T1 cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H2, bà Huỳnh Thị L1 chiều ngang 05m theo QL 21 nay là Quốc lộ B phần giáp lô đất của ông L, bà C. Sau khi nhận đất bà L1, ông H2 làm 01 ngôi nhà gỗ 03 gian. Năm 1986 bà L1, ông H2 bán lại căn nhà cho ông Trần Hữu T2. Đến ngày 08/12/2003, ông Trần Hữu T2 chuyển nhượng nhà và đất cho bà Phạm Thị H sử dụng. Việc sang nhượng của bà H và ông T2 đã được UBND thị trấn E xác nhận ngày 15/12/2003. Bà H nhận nhà, đất và sử dụng từ năm 2003 cho đến nay.

**[2.3].** Về tranh chấp ranh giới đất:

Ông L cho rằng ranh giới đất của gia đình ông và ông T2 là hàng muông, nhưng hiện nay đã bị chặt phá. Quá trình giải quyết vụ án, ông L xác định giữa ông và ông T2 có xảy ra tranh chấp từ năm 1996, nhưng sau khi hoà giải thì hai bên đã đồng ý giữ nguyên ranh giới từ trước. Sau đó, năm 1996 ông T2 đã xây dựng phần hàng rào ở phía trước, ông L xây dựng phần tường rào nối ở phía sau. Ông T2, ông L đã xây dựng tường rào kiên cố làm ranh giới và sử dụng cho đến nay. Việc các bên cùng nhau xây dựng hàng rào thể hiện ranh giới giữa các bên đã được xác định



từ năm 1996. Đến năm 2003, ông Trần Hữu T2 chuyển nhượng nhà và đất cho bà Phạm Thị H sử dụng đến nay. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Bùi Hoàng L cũng thừa nhận quá trình sử dụng bà H không xây dựng và coi nói gì thêm.

Do đó, Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hoàng L, bà Lã Thùy C yêu cầu bà Phạm Thị H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 163,6 m<sup>2</sup>; buộc di dời toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 nhà gỗ diện tích 30,4m<sup>2</sup>; 01 nhà xây cấp 4 diện tích 55,9m<sup>2</sup>; 01 nhà bếp khung gỗ diện tích 13,4m<sup>2</sup>; và 01 nhà vệ sinh diện tích 4,5m<sup>2</sup> để trả lại diện tích đất nói trên là có căn cứ.

[3] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy: Không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Bùi Hoàng L, bà Lã Thùy C, cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Bùi Hoàng L, bà Lã Thùy C là người cao tuổi. Nên được miễn án phí DSPT.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;  
Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Hoàng L;  
Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Điều luật áp dụng: Căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự;  
Căn cứ Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai;  
Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

#### **[3] Tuyên xử:**

[3.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hoàng L, bà L3 về việc yêu cầu bà Phạm Thị Hồng di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả lại diện tích đất 163,6m<sup>2</sup> đã lấn chiếm.

[3.2] Về chi phí tố tụng: ông Bùi Hoàng L và bà Lã Thùy C phải chịu chi phí tố tụng tổng cộng là 7.911.000 đồng, bao gồm chi phí đo đạc 6.511.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 1.400.000 đồng. Số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ và Tòa án đã chi hết.

[3.3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Hoàng L và bà Lã Thùy C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[3.4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Hoàng L và bà Lã Thùy C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Eakar;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký)

- Chi cục THA huyện **Eakar**;
- Các đương sự;
  - Lưu hồ sơ.

**Đinh Thị Tuyết**