

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 23/2026/DSPT

Ngày: 19/01//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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Thơ Hiền;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Cao Gia và bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Cẩm Nhung, Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 19 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 462/2025/TLPT – DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DSST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 457/2025/QĐ-PT ngày 04/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Quốc T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Hẻm A Y, Tổ dân phố F, phường E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn có: Ông Văn H – Luật sư Công ty L – Đoàn luật sư tỉnh Đ. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Đỗ Văn A, sinh năm 1984, bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Hẻm A Y, Tổ dân phố F, phường E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Trần Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn là ông Trần Quốc T trình bày:**

Ông T là chủ sở hữu thửa đất số:137, tờ bản đồ số: 53, diện tích 274m², giấy chứng nhận QSDĐ số: CL 218623, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14 tháng 11 năm 2017, sổ vào sổ: CS-579345. Toạ lạc tại phường E, Tp ., Đắk Lắk mang tên ông Trần Quốc T. Nguồn gốc đất do B, M tặng cho từ năm 2017

ông T sinh sống, canh tác tại thửa đất này từ đó đến nay không có tranh chấp với bất kỳ ai.

Đến khi hộ gia đình ông A, bà T1 nhận chuyển nhượng lại thửa đất số: 170, tờ bản đồ số: 53, giấy chứng nhận QSDĐ số: DII 355607, có tổng diện tích là: 148m², liền kề với thửa đất số: 137, tờ bản đồ số: 53. Gia đình ông A, bà T1 tiến hành xây dựng nhà vào năm 2022, tại thời điểm xây dựng, ông A và bà T1 có hành vi cố tình lấn chiếm sang thửa đất của ông T nên ông T làm đơn yêu cầu UBND phường E giải quyết vụ việc này, tại buổi hoà giải vào ngày 11 tháng 01 năm 2024, ông T vẫn yêu cầu gia đình ông A, bà T1 nhổ hàng cọc rào bê tông, trả lại phần đất đã lấn chiếm, nhưng gia đình ông A, bà T1 vẫn nhất quyết không chịu và vẫn cho rằng ông A xây nhà và chôn cọc rào không lấn chiếm sang phần đất của ông T. Sau khi Toà án tiến hành đo đạc thì xác định phần diện tích ông A lấn của ông T là 8,4m². Trong đó: diện tích đất lấn chiếm là 7,4m², diện tích đất đã xây nhà lấn chiếm là 0,3 m², diện tích thuộc Quy hoạch giao thông là 0,7m².

Ông T khởi kiện yêu cầu Toà án xem xét giải quyết yêu cầu sau:

1. Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn A và bà Nguyễn Thị Bích T1, trả lại phần diện tích đã lấn chiếm, có diện tích: 7,4m² (theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đ).

2. Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn A và bà Nguyễn Thị Bích T1 bồi thường phần diện tích đất bị lấn chiếm khi ông A, bà T1 xây nhà là 0,3m², (theo kết quả định giá của Công ty cổ phần T4 và thẩm định giá miền nam) và bồi thường chi phí thuê công ty đo đạc khi giải quyết tại UBND phường là 5.832.000 đồng.

Về biên bản thẩm định tài sản và kết quả định giá tài sản tôi không có ý kiến gì.

**** Bị đơn là vợ chồng ông Đỗ Văn A, bà Nguyễn Thị Bích T1 do ông A trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất của ông A là được bố mẹ cho vào tháng 1/2023. Ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 358607 mang tên ông Đỗ Văn A, bà Nguyễn Thị B1, thửa đất 170, tờ bản đồ số 53. Diện tích là 148m². Từ tháng 3/2023 ông A đã xây nhà và sử dụng ổn định không tranh chấp với ai, khi xây nhà ông A đã xây cách ranh giới giữa đất của ông A và ông T đầu là 40cm, cuối nhà là 70cm. Khi đó giữa 02 nhà có hàng chèn tàu nhưng gia đình ông T tự chặt đi. Để xác định ranh giới thì ông A chôn cọc bê tông (5 cọc) để xác định ranh giới đất. Các cọc bê tông tôi đều làm trên phần đất của ông A không lấn qua đất ông T2.

Quá trình Toà án tiến hành đo đạc thì ông T xác định phần đất tôi lấn chiếm là 8,4m². Trong đó: diện tích đất lấn là 7,4m², diện tích nhà xây lấn là 0,3 m², diện tích thuộc Quy hoạch giao thông là 0,7m² thì tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T vì gia đình tôi không lấn chiếm đất của ông T.

Về biên bản thẩm định tài sản và kết quả định giá tài sản tôi không có ý kiến gì.

Đối với bị đơn Nguyễn Thị Bích T1 quá trình giải quyết vụ án không tham gia làm việc nên không tiến hành lấy lời khai.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST, ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, khoản 1 Điều 39, , khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc T về việc:

- Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn A và bà Nguyễn Thị Bích T1 trả lại phần diện tích đã lấn chiếm, có diện tích: 7,4m² (theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đ).

- Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn A và bà Nguyễn Thị Bích T1 bồi thường phần diện tích đất bị lấn chiếm khi ông A, bà T1 xây nhà là 0,3m², (theo kết quả định giá của Công ty cổ phần T4 và thẩm định giá miền nam) và bồi thường chi phí thuê công ty đo đạc khi giải quyết tại UBND phường là 5.832.000 đồng.

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

* Ngày 15/9/2025, nguyên đơn ông Trần Quốc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ôngThắng.

* Ngày 26/9/2025, Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk có kháng nghị số 03/VKS-KN-KV1 với nội dung:

- Về thủ tục tố tụng: Xác định sai và thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp; thiếu điều luật áp dụng. Tòa án thụ lý quan hệ pháp luật tranh chấp là “Đòi lại đất lấn chiếm” nhưng xét xử là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Nguyên đơn có yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại nhưng Tòa án không áp dụng khoản 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 584, 585, 589 Bộ luật Dân sự.

- Về nội dung: Án sơ thẩm đánh giá thiếu khách quan, toàn diện; thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm các điều 97, 108 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị Tòa án hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại diện tích đã lấn chiếm và

buộc bồi thường cho phần diện tích đất lấn chiếm đã xây dựng công trình kiên cố. Đối với chi phí đo vẽ trước khi khởi kiện thì không yêu cầu bị đơn phải bồi thường.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện việc sử dụng đất của bị đơn có thay đổi hiện trạng, tháo dỡ hàng rào cau, xây dựng nhà lấn sang phần đất của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thư ký, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Đảm bảo thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung kháng nghị số 03/VKS-KN-KV1 ngày 26/9/2025 của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn Trần Quốc T kháng cáo trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường B thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Đòi lại đất lấn chiếm” cũng là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và có xem xét đến nội dung khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại cho diện tích bị lấn chiếm đã xây dựng nhà ở là đúng yêu cầu khởi kiện và trong phạm vi xét xử. Tuy nhiên, án sơ thẩm không áp dụng điều luật về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là có thiếu sót.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ bản vẽ Trích đo địa chính thửa đất do Công ty TNHH Một thành viên B2 thực hiện ngày 15/01/2024 (bút lục 03, theo hồ sơ khởi kiện) thể hiện:

- Thửa 137, diện tích 286,6m²; ranh đất theo cọc bê tông do ông A (bị đơn) chôn trên thực địa, có cạnh ngang phía Bắc 16,67m, cạnh ngang phía Nam 11m, cạnh dài phía Đông 20,94m, cạnh dài phía Tây 20,86m.

- Thửa 170, diện tích 151,2m², có cạnh ngang phía Bắc 6,76m, cạnh ngang phía Nam 7,8m, cạnh dài phía Đông 20,86m, cạnh dài phía Tây 20,4m.

- Diện tích chồng lấn giữa hai thửa 137 và 170 là $8,2m^2$; có cạnh ngang phía Bắc $0,38m$, cạnh ngang phía Nam $0,5m$, cạnh dài phía Đông $20,86m$, cạnh dài phía Tây $20,86m$; đã lồng ghép với bản đồ địa chính thì phần lớn diện tích tranh chấp nằm trong thửa 137 của nguyên đơn.

[2.2] Căn cứ bản vẽ Trích đo hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH Đ thực hiện ngày 28/3/2025 (bút lục 46, theo yêu cầu Tòa án) thể hiện:

- Thửa 137, diện tích $286,2m^2$, có cạnh ngang phía Bắc $16,66m$, cạnh ngang phía Nam $11,77m$, cạnh dài phía Đông $20,95m$, cạnh dài phía Tây $20,81m$.

- Thửa 170, diện tích $149,9m^2$, có cạnh ngang phía Bắc $6,79m$, cạnh ngang phía Nam $7,79m$, cạnh dài phía Đông $20,81m$, cạnh dài phía Tây $20,55m$.

- Diện tích tranh chấp là $8,4m^2$, có cạnh ngang phía Bắc $0,42m$, cạnh ngang phía Nam $0,57m$, cạnh dài phía Đông $20,81m$, cạnh dài phía Tây $20,67m$; là phần chồng lấn ranh đất giữa hai thửa 137 và 170 cùng tờ bản đồ 53, tọa lạc tại phường B, tỉnh Đắk Lắk. Bản vẽ này chưa lồng ghép với bản đồ địa chính nên chưa thể xác định được diện tích tranh chấp thuộc thửa đất 137 (của nguyên đơn Trần Quốc T) hay thửa đất 170 (của bị đơn Đỗ Văn A, Nguyễn Thị Bích T1).

[2.3] Vị trí thửa đất 170 nằm phía Tây, giáp ranh liền kề của thửa 137, cả hai thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Thửa 137 đã cấp cho ông Trần Quốc T theo GCN số CL 218623 cấp ngày 14/11/2017, diện tích $274m^2$, có cạnh ngang phía Bắc $16,89m$, cạnh ngang phía Nam $11,77m$, cạnh dài phía Đông $19,36m$, cạnh dài phía Tây $19,19m$.

Thửa 170, đã cấp cho vợ chồng Đỗ Văn A, Nguyễn Thị Bích T1 theo GCN số DH 358607 ngày 31/01/2023, diện tích $148m^2$, có cạnh ngang phía Bắc $6,92m$, cạnh ngang phía Nam $8,8m$, cạnh dài phía Đông $20,59m$, cạnh dài phía Tây $20,14m$.

[2.4] Như vậy, đối chiếu các cạnh ngang thửa đất 137 trên thực tế so với giấy chứng nhận đã cấp bị thiếu, cụ thể: Cạnh phía Bắc thiếu: $16,89m - 16,66m = 0,23m$; cạnh phía Nam thiếu: $11,77m - 11m = 0,77m$.

Cạnh ngang thửa 170 trên thực tế so với giấy chứng nhận đã cấp cũng bị thiếu, cụ thể: Cạnh phía Bắc thiếu: $6,92m - 6,79m = 0,13m$; cạnh phía Nam thiếu: $8,8m - 7,79m = 1,01m$

Căn cứ bản vẽ Trích đo địa chính thửa đất (bút lục 03) được lồng ghép trên bản đồ địa chính thể hiện: Thửa 170 trên hiện trạng so với bản đồ địa chính đã dịch chuyển về hướng Đông, chồng lấn lên thửa 137 cạnh ngắn phía Bắc $0,38m$, cạnh ngắn phía Nam $0,5m$. Về phía Tây, so với bản đồ địa chính, thửa 170 bị lệch thiếu cạnh ngắn phía Bắc $0,52m$ và cạnh ngắn phía Nam $0,76m$ (do thửa đất liền kề phía Tây chồng lấn). Diện tích chồng lấn $8,2m^2$, trong đó có diện tích xây dựng là $0,9m^2$. Giá trị tranh chấp là:

+ Phần đất ODT = $7,5m^2 \times 11.250.000đ = 84.375.000đ$; trong đó có giá trị đất bị đơn đã xây dựng nhà ở là: $0,9m^2 \times 11.250.000đ = 10.125.000đ$;

+ Phần đất ODT vi phạm lộ giới: $0,7m^2 \times 2.362.500đ = 1.653.750đ$;

Tổng cộng: $84.375.000đ + 1.653.750đ = 86.028.750đ$.

[3] Cấp sơ thẩm tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

Kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn T3 có căn cứ chấp nhận nên sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại diện tích lấn chiếm chưa xây dựng công trình là $7,3m^2$; bồi thường diện tích đất lấn chiếm $0,9m^2$ đã xây dựng nhà ở số tiền: 10.125.000đ.

[4] Bị đơn phải chịu chi phí đo vẽ, thẩm định và thẩm định giá tài sản số tiền: $3.236.000đ + 2.000.000đ + 7.000.000đ = 12.326.000đ$. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn.

[5] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên giá trị tài sản tranh chấp là: $86.028.750đ \times 5\% = 4.301.437đ$, làm tròn là 4.301.000đ.

[6] Ông Nguyễn Văn T3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm; hoàn trả cho ông T3 tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng nghị số 03/VKS-KN-KV1 ngày 26/9/2025 của Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn T3, sửa bản án sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk.

[2] Áp dụng các điều 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; các điều 584, 585, 586, 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc T:

- Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn A, bà Nguyễn Thị Bích T1 phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm: $7,3m^2$ (theo bản vẽ Trích đo địa chính khu đất do Công ty TNHH Một thành viên B2 thực hiện) cho ông Trần Quốc T.

- Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn A, bà Nguyễn Thị Bích T1 bồi thường phần diện tích đất lấn chiếm đã xây dựng nhà số tiền 10.125.000đ (Mười triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) cho ông Trần Quốc T.

[3] Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Đỗ Văn A, bà Nguyễn Thị Bích T1 phải chịu chi phí đo vẽ, thẩm định và thẩm định giá tài sản số tiền: 12.326.000đ (Mười hai triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn đồng); ông Nguyễn Văn T3 đã nộp tạm ứng

nên vợ chồng ông A, bà T1 phải hoàn trả cho ông T3 số tiền 12.326.000đ (Mười hai triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

[4] Về án phí: Vợ chồng ông Đỗ Văn A, bà Nguyễn Thị Bích T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 4.301.000đ (Bốn triệu ba trăm lẻ một nghìn đồng).

[5] Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T3 số tiền:

+ 1.739.000đ (Một triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp có tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012752 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ);

+ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp có tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001441 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Các Thẩm phánThẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 11, tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lý Thơ Hiền