

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 54/2026/DS-PT

Ngày: 27-01-2026

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

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

TOÀ 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 Lê Trúc Lâm và bà Đinh Thị Tuyết.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Quang - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 481/2025/TLPT- DS, ngày 13 tháng 11 năm 2025 “Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đắc Lắc bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2026/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1960; địa chỉ: Thôn D, xã E, tỉnh Đắc Lắc. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn N, sinh năm: 1957; địa chỉ: Thôn D, xã E, tỉnh Đắc Lắc. Có mặt.

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

1. Ông Hồ Văn V, sinh năm: 1960; có mặt;

2. Bà La Thị Thu T, sinh năm: 1956; có mặt;

3. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm: 1984; có mặt;

4. Ông Nguyễn Hồng P, sinh năm: 1985; có mặt;

5. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm: 1988; có mặt;

6. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm: 1990; vắng mặt;

7. Bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm: 1994; vắng mặt;

8. Ông Nguyễn Quang T3, sinh năm: 1996; có mặt;

9. Bà Nguyễn Thị L. sinh năm: 1999; vắng mặt;

Đều trú tại: Thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

10. Ông Nguyễn Xuân H2, sinh năm: 1992; địa chỉ: Phường B, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Đặng Ngọc H3, sinh năm: 1949; địa chỉ: thôn C, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Năm 1988 gia đình tôi từ xã V, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế chuyển vào thôn D, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk) để làm ăn, sinh sống, vợ chồng tôi đã nhận chuyển nhượng của ông T4, ở K, xã K, huyện K (tôi không xác định được họ tên đầy đủ của ông T4, ông T4 đã chết năm nào tôi không còn nhớ) 01 thửa đất trống có diện tích 755m², giá trị chuyển nhượng đã lâu tôi không còn nhớ. Sau quá trình kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 03/11/2003 gia đình tôi được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 827012, tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 35, diện tích sử dụng 755m², trong đó có 255m² đất ở và 500m² đất màu mang tên hộ Hồ Văn V, địa chỉ: Xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 1988 gia đình tôi làm căn nhà gỗ, lợp tranh diện tích sử dụng khoảng 70m², năm 2011 gia đình chúng tôi tháo dỡ căn nhà gỗ, lợp tranh để xây dựng căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, nền lát gạch men, diện tích sử dụng khoảng 100m² hiện tại gia đình tôi đang ở.

Đến năm 2018 gia đình chúng tôi làm thủ tục tách thửa đất trên thành 02 thửa, tặng cho con đẻ của chúng tôi là Hồ Văn Q và con dâu Nguyễn Thị Hoài P1 thửa đất số 360, tờ bản đồ số 35, diện tích 266m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421526, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/5/2018. Thửa đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421527, tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 35, diện tích 489m² gia đình tôi làm thủ tục tặng cho vợ chồng tôi ông Hồ Văn V và bà Nguyễn Thị H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ký xác nhận ngày 22/7/2021.

Vợ chồng tôi sử dụng thửa đất trên ổn định, không tranh chấp với ai. Đến năm 2020, ông Nguyễn N là người sử dụng đất liền kề phía đông gia đình tôi đã thực hiện hành vi đổ đất, xây móng hàng rào lấn chiếm qua gia đình tôi phần diện tích đất 160m², cụ thể như sau:

Phía đông giáp đất gia đình ông N, cạnh dài khoảng 40 mét;

Phía tây giáp đất gia đình tôi, cạnh dài khoảng 40 mét;

Phía nam giáp đường Q, cạnh ngang khoảng 1,2 mét;

Phía bắc giáp đất gia đình tôi, cạnh ngang khoảng 2,8 mét.

Mặc dù gia đình tôi nhiều lần yêu cầu ông N dừng hành vi lấn chiếm đất của gia đình tôi nhưng ông N không hợp tác. Gia đình tôi đã làm đơn gửi đến UBND xã K để hòa giải nhưng không thành, ông N vẫn không hợp tác mà tiếp tục xây dựng công trình, nhà kho lấn chiếm trên phần diện tích đất của gia đình tôi.

Vì vậy, tôi đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn N phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng tôi phần diện tích đất đã lấn chiếm 160m² như đã nêu trên và buộc ông N tháo dỡ hàng rào, vật kiến trúc, nhà kho xây dựng trái phép trên diện tích đất của vợ chồng tôi.

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc của Công ty TNHH D chi nhánh Đ thực hiện thì hiện trạng diện tích đất tranh chấp là 56,9m², cụ thể như sau:

Phía đông giáp đất nhà ông Nguyễn N, cạnh dài khoảng 46,2 mét;

Phía tây giáp đất gia đình tôi Nguyễn Thị H, Phan Văn V1, cạnh dài 39,95 mét;

Phía nam giáp đường Q, cạnh dài 0,5 mét;

Phía bắc giáp đất gia đình tôi Nguyễn Thị H, Phan Văn V1, cạnh dài 2,47 mét.

Tôi xin rút một phần yêu cầu khởi kiện phần diện tích đất 103,1m² và tài sản gắn liền trên phần diện tích đất 103,1m² theo đơn khởi kiện ngày 28/5/2024 của tôi.

Năm 2005, gia đình ông N có làm hàng rào móng đá học, giăng lưới B40 phía tây gia đình ông N, tiếp giáp với phía đông thửa đất gia đình tôi, chiều dài 46,2 mét. Trước đó, năm 1989, gia đình ông N có trồng 01 cây dừa, năm 2010 gia đình ông N có trồng 01 cây măng cầu Na trên đất tranh chấp hiện tại với gia đình tôi. Thời điểm đó, do gia đình tôi không hiểu biết pháp luật nên không có ý kiến gì với gia đình ông N và cũng không làm đơn khởi kiện đối với gia đình ông N. Đến năm 2020 ông Nguyễn N thực hiện hành vi đổ đất, sửa chữa hàng rào lấn chiếm qua phần diện tích đất của gia đình tôi nên gia đình tôi làm đơn gửi đến UBND xã K để giải quyết, hòa giải nhưng không thành, đến năm 2024 ông Nguyễn N xây dựng căn nhà kho lấn chiếm qua phần diện tích đất của gia đình tôi nên tôi đã làm đơn khởi kiện ông N ra Tòa án.

Tôi đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Kết quả đo đạc, thẩm định tài sản thể hiện phần diện tích đất của gia đình tôi là 955,3m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là dư 466,3m² nhưng tôi không biết nguyên nhân của sự biến động quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 35, diện tích sử dụng 2.395m² của hộ gia đình tôi tiếp giáp phía bắc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 35, diện tích sử dụng 489 m² của vợ chồng tôi cũng không hề liên quan đến sự biến động diện tích đất dư 466,3m², tôi chỉ biết từ khi mua đất và

cho đến khi bị ông Nguyễn N lấn chiếm đất thì gia đình tôi sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai.

Tôi yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Nguyễn N phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng tôi phần diện tích đất lấn chiếm là 56,9m², vị trí tứ cận: Phía đông giáp đất nhà ông N, cạnh dài 46,2 mét, phía tây giáp đất vợ chồng tôi, cạnh dài 39,95 mét, phía nam giáp đường Q, cạnh dài 0,5 mét, phía bắc giáp đất vợ chồng tôi, cạnh dài 2,47 mét. Buộc ông N tháo dỡ hàng rào, vật kiến trúc, nhà kho xây dựng trái phép trên diện tích đất của vợ chồng tôi theo số liệu trích lục thửa đất.

*** Bị đơn ông Nguyễn N trình bày:**

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc buộc tôi phải có trách nhiệm hoàn trả cho gia đình bà H phần diện tích đất 56,9m² và buộc tôi phải tháo dỡ hàng rào, vật kiến trúc, nhà kho xây dựng trên diện tích đất tranh chấp theo đơn khởi kiện của bà H, bởi vì gia đình tôi không hề lấn chiếm đất của gia đình bà H.

Phần diện tích đất gia đình tôi đang sử dụng có nguồn gốc là vào đầu năm 1987, tôi từ xã V, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế vào thôn C, xã K, huyện K đi làm công cho ông Đặng Ngọc H3 về thợ hồ, xây xát lúa, làm nông. Đến ngày 22/5/1987 ông Đặng Ngọc H3 đã đồng ý viết cho tôi 01 giấy sang nhượng lại đất vườn, trị giá thửa đất này được ông H3 quy đổi thành 200 (Hai trăm) công lao động mà tôi đã làm cho ông H3, được Hợp tác xã S ký xác nhận ngày 22/5/1987 và UBND xã E ký xác nhận ngày 10/6/1987.

Tại thời điểm ông H3 sang nhượng lại thửa đất vườn trên cho tôi thì trên đất có 01 nhà gỗ, lợp tranh, diện tích 28m² (7m x 4m), 01 ao cá diện tích 300m² và 200 trụ tiêu tám trụ gỗ trồng năm thứ 4 do ông H3 làm, vị trí tứ cận thửa đất: Phía đông giáp đất nhà ông H3; Phía tây giáp thửa đất trống, sau này bà H, ông V1 đến ở; Phía nam giáp quốc lộ B; Phía bắc giáp đất nhà ông P2.

Tại thời điểm ngày 22/5/1987, ranh giới phía tây giáp thửa đất bà H, ông V1 có chiều dài khoảng 50 mét, làm bằng hàng rào thép gai 03 sợi, trụ gỗ. Bờ rào thời điểm đó còn có một số cây keo và dâm bụt, do ông Đặng Ngọc H3 làm. Hiện nay chỉ còn lại hàng cây keo ranh giới phía sau sau đuôi vườn của nhà tôi và nhà bà H là nguyên thủy, còn đối với hàng rào thép gai 03 sợi, trụ gỗ, hàng dâm bụt (ranh giới đất tranh chấp) tôi đã tháo dỡ vào năm 2005 để xây hàng rào đá tấp lô, móng đá học.

Năm 1988 gia đình bà H, ông V1 đến ở thửa đất liền kề phía tây với thửa đất của gia đình tôi. Đến năm 1994, gia đình tôi xây nhà ở diện tích khoảng 200m²; năm 2005 tôi sửa lại hàng rào phần ranh giới phía tây tiếp giáp đất phía đông bên gia đình bà H, ông V1. Khi làm hàng rào, tôi đã nhổ hết trụ hàng rào gỗ, thép gai để xây hàng rào đá tấp lô, móng đá học chiều cao khoảng 2 mét, chiều dài khoảng 45 mét.

Ngày 21/11/2005, gia đình tôi được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 575385, tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 35, diện tích 4.650m², mang tên hộ ông Nguyễn N, địa chỉ thửa đất: Xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk), thửa đất hiện tại có vị trí tứ cận cụ thể như sau:

Phía đông giáp đất nhà ông H3, cạnh dài 103,43 mét;

Phía tây giáp thửa đất nhà bà H, ông V1, cạnh dài 99,59 mét;

Phía nam giáp đường Q, cạnh dài 39,37 mét;

Phía bắc giáp đất gia đình tôi, cạnh dài 40,50 mét.

Tôi đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Kết quả đo đạc, thẩm định tài sản thể hiện phần diện tích đất của gia đình tôi là 3.939,1m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thiếu 701,9m² nhưng tôi không biết nguyên nhân của sự biến động quyền sử dụng đất.

Phần diện tích đất 56,9m² bà H khởi kiện tôi là nằm trong phần diện tích đất của gia đình tôi. Năm 1989, gia đình tôi có trồng 01 cây dừa; năm 2005, gia đình tôi làm hàng rào móng đá học, giăng lưới B40 phía tây, tiếp giáp với phía đông thửa đất gia đình bà H, chiều dài 46,2 mét; năm 2010, gia đình tôi trồng 01 cây măng cầu Na trong phần diện tích đất 56,9m² hiện nay đang tranh chấp. Năm 2024, gia đình tôi làm căn nhà xưởng diện tích 365,6m² hoàn toàn trên diện tích đất của gia đình tôi. Tôi khẳng định gia đình tôi không lấn chiếm đất của gia đình bà H, vì nguồn gốc đất của gia đình tôi đến đâu thì gia đình tôi sử dụng đến đó, tôi yêu cầu Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, tôi không có yêu cầu khởi kiện phản tố với nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn V trình bày:**

Tôi là chồng của bà Nguyễn Thị H, tôi xác nhận lời trình bày của bà Nguyễn Thị H trong quá trình giải quyết vụ án là hoàn toàn đúng sự thật, vì vậy tôi không bổ sung ý kiến gì thêm, tôi yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Thị Thu T trình bày:**

Tôi là vợ của ông Nguyễn N, tôi xác nhận lời trình bày của chồng tôi ông Nguyễn N trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là hoàn toàn đúng sự thật, vì vậy tôi không bổ sung ý kiến gì thêm, tôi yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H2 trình bày:**

Tôi là con đẻ của ông Nguyễn N, tôi phản bác yêu cầu khởi kiện của bà H như sau: Phần đất tranh chấp là nguyên bờ hồ rộng từ 01 - 1,5 mét và một phần lòng hồ (có trước khi gia đình tôi mua đất và được san lấp vào năm 2002). Thửa đất nhà tôi cao hơn thửa đất nhà bà H, cụ thể bờ hồ cao từ 01 - 1,5 mét, cách vị trí nhà ở của bà H từ 03 mét. Ranh giới đất được xác định bởi 03 trụ rào gỗ kéo kẽm

gai và cây xâu dừa đường kính từ 30 - 35 cm mọc ở mép bờ hồ phía nhà bà H, ở phía nhà bà H có một mương nước dưới chân bờ hồ, do thời tiết nên cây xâu dừa bị ngã, đổ vào năm 1999, trụ rào cũng bị ngã, đổ sau đó.

Phía đất nhà bà H có hàng cây mận (03 cây) và giếng nước, cách ranh đất (bờ hồ) gia đình tôi khoảng 01 mét. Nhà là nơi để ở chui ra, chui vào ngày biết bao nhiêu lần mà bà H nói gia đình tôi lấn chiếm mô đất cao 01 - 1,5 mét, rộng 01 - 1,5 mét là quá vô lý. Năm 2005, gia đình tôi xây bờ rào tấp lô, vì chỉ muốn xây cho thẳng đất nên đã nhô 01 trụ rào gỗ đầu tiên, còn 02 trụ rào gỗ ở giữa và cuối vẫn để nguyên, sau này nhà bà H trám mương nước, làm sân nên đã nhô trụ rào thế nào gia đình tôi không rõ, phần diện tích đất tranh chấp gia đình tôi sử dụng hợp pháp từ xưa đến nay, có 02 cây dừa do ba tôi ông Nguyễn N trồng từ năm 1989, những ý kiến cha, mẹ tôi đã khai tôi không trình bày gì thêm, đơn khởi kiện của bà H là vô căn cứ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Thu T1, bà Nguyễn Thị Hồng T2 và ông Nguyễn Quang T3 cùng trình bày:**

Chúng tôi là con đẻ của ông Nguyễn N và bà La Thị Thu T, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bị đơn ông Nguyễn N. Gia đình chúng tôi có thửa đất số 103, tờ bản đồ số 35, diện tích 4.650m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 575385, do UBND huyện K cấp ngày 21/11/2005, mang tên hộ ông Nguyễn N, địa chỉ thửa đất: Xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk).

Việc bà Nguyễn Thị H đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc cha đẻ chúng tôi ông Nguyễn N phải có trách nhiệm hoàn trả cho gia đình bà H phần diện tích đất đã lấn chiếm 160m² (diện tích đất tranh chấp đo thực tế 56,9m²) và buộc cha đẻ chúng tôi ông Nguyễn N tháo dỡ hàng rào, vật kiến trúc, nhà kho xây dựng trên diện tích đất tranh chấp là hoàn toàn không có cơ sở. Bởi vì từ trước đến nay kể từ năm 1987 cha đẻ chúng tôi ông Nguyễn N nhận sang nhượng thửa đất của ông Đặng Ngọc H3, quá trình sử dụng gia đình chúng tôi làm hàng rào, trồng cây và làm công trình nhà kho trên đất thuộc quyền sở hữu của gia đình chúng tôi, gia đình chúng tôi không hề lấn chiếm bất kỳ phần diện tích đất nào của gia đình bà H, do đó chúng tôi yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết để bác yêu cầu khởi kiện của bà H, chúng tôi không có yêu cầu khởi kiện độc lập gì trong vụ án. Ngoài ra chúng tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

*** Người làm chứng ông Đặng Ngọc H3 trình bày:**

Giữa tôi với vợ chồng ông N, bà T và vợ chồng ông V, bà H là người đồng hương xã V, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. Hiện nay tôi đang ở tại thôn C, xã E, tỉnh Đắk Lắk còn vợ chồng ông N, bà T và vợ chồng ông V, bà H thì ở thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Vào ngày 22/5/1987 tôi có sang nhượng cho ông Nguyễn N 01 thửa đất có diện tích 4.650m² tại thôn D, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc thửa đất là vào năm 1980 tôi từ xã V, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế vào cư trú tại thôn D, xã

K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để làm ăn sinh sống, tôi làm nghề thợ mộc rồi làm cơ sở xay sát lúa và làm nông. Năm 1983 tôi được Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp Ea Kmút cấp cho tôi thửa đất nêu trên. Đến năm 1987 ông Nguyễn N có đến làm công cho tôi, công việc là xay sát lúa, phụ hồ, làm nông. Đến ngày 22/5/1987 tôi có viết cho ông Nguyễn N 01 giấy sang nhượng lại đất vườn diện tích khoảng 4.500m² (tôi không còn nhớ rõ cụ thể) để quy đổi 200 ngày công lao động mà ông N đã làm cho tôi, giấy sang nhượng lại đất vườn được đội trưởng đội 4 Hợp tác xã S; Hợp tác xã S ký xác nhận ngày 22/5/1987 và được UBND xã E ký xác nhận ngày 10/6/1987. Thửa đất tôi sang nhượng cho ông Nguyễn N có vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất nhà ông Ma N2 (đã chết), cạnh dài khoảng 80 mét;

Phía tây là thửa đất trống, cạnh dài khoảng 75 mét;

Phía nam giáp quốc lộ B, cạnh dài khoảng 35 mét;

Phía bắc là thửa đất trống, cạnh dài khoảng 32 mét.

Tài sản trên đất lúc này có 01 nhà gỗ, mái lợp tranh, diện tích 28m² (7m x 4m), cách mép đường quốc lộ khoảng 15 mét, 01 ao cá (phía tây) diện tích 300m² và 200 trụ tiêu bàm trụ gỗ trồng năm thứ 4 do tôi trồng. Ranh giới phía tây thời điểm đó tôi có làm hàng rào thép gai 03 sợi, trụ gỗ và trồng hàng cây dâm bụt và một số cây keo Cu ba theo bờ rào, ngoài ra không trồng cây gì khác.

Tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với thửa đất mà tôi đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn N vào ngày 22/5/1987. Nay bà H khởi kiện ông Nguyễn N thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST, ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk quyết định:**

Căn cứ khoản 1 Điều 175; khoản 1, 2 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các điều 26, 31, 236 Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ: Điều 26 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc: Buộc ông Nguyễn N trả lại cho vợ chồng ông H, bà V phần diện tích lấn chiếm là 56,9m² tại thửa 359, tờ bản đồ 35, diện tích 489m² và tháo dỡ hàng rào, vật kiến trúc, nhà kho xây dựng trên diện tích 56,9m², có giới cận: Đông giáp nhà ông Nguyễn N, cạnh 46,2m; Tây giáp nhà bà Nguyễn Thị H, Phan Văn V1, cạnh 39,95m; Nam giáp đường Q; Bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Thị H, Phan Văn V1, cạnh 2,47m.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị H đối với phần diện tích 103,1m² và buộc tháo dỡ hàng rào, vật kiến trúc, nhà kho gắn liền trên đất.

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

* Ngày 06/10/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với bản án số: 35/2025/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk đã tuyên, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn.

- Bị đơn ông Nguyễn N giữ nguyên nội dung đã trình bày ở cấp sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa vẫn giữ nguyên nội dung đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến về vụ án:

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. Đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng.

Về nội dung: Theo hồ sơ vụ án thể hiện, diện tích đất tranh chấp 56,9m², tọa lạc tại xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có nguồn gốc do gia đình ông Nguyễn N nhận chuyển nhượng của ông Đặng Ngọc H3; đã sử dụng ổn định từ năm 1987 đến nay; trên đất tranh chấp có nhiều tài sản của gia đình ông N3 gồm 01 cây dừa trồng năm 1989, một cây măng cầu trồng năm 2010, bờ rào xây dựng năm 2005. Từ năm 1989 cho đến năm 2020, gia đình ông N3 sử dụng, xây dựng tường rào, xác định ranh giới phía gia đình bà H khôngn tranh chấp. Năm 2018, gia đình bà H làm thủ tục tách thửa đất 191, tờ bản đồ 35 thành 02 thửa 359 và 360 cùng tờ bản đồ 35; trong đó có thửa 359 cấp chồng lấn lên một phần diện tích đất của gia đình ông N là thuộc trường hợp cấp không đúng đối tượng, không đúng diện tích theo nguồn gốc đất. Việc bà H căn cứ vào giấy chứng nhận cấp năm 2018 để khởi kiện buộc ông Nguyễn N phải trả lại diện tích 56,9m² của gia đình ông N sử dụng từ năm 1987 và buộc phải tháo dỡ các vật, công trình, kiến trúc trên đất là không có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn Nguyễn Thị H kháng cáo và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí trong thời hạn quy định là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp quyền sử dụng đất tại xã E, tỉnh Đắk Lắk. Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị H:

[2.1] Năm 1987, gia đình bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Văn V nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn T4 diện tích 755m² và đã được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 03/11/2003 đối với thửa 191, tờ bản đồ 35, có vị trí: Phía đông giáp thửa 192 của gia đình ông Nguyễn N. Năm 2018, gia đình bà H làm thủ tục tách thửa đất 191 thành 02 thửa 359 và 360 cùng tờ bản đồ số 35. Trong đó thửa 360 có diện tích 266m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421526 đứng tên ông Hồ Văn Q, bà Nguyễn Thị Hoài P1; và thửa đất số 359 có diện tích 489m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421527 đứng tên hộ ông Hồ Văn V, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/5/2018; được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K ký xác nhận đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông Hồ Văn V, bà Nguyễn Thị H ngày 22/7/2021.

[2.2] Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc của Công ty TNHH D chi nhánh Đ thực hiện thì hiện trạng đất tranh chấp có diện tích 56,9m², giới cận như sau:

Phía đông giáp đất nhà ông Nguyễn N, cạnh dài khoảng 46,2 mét;

Phía tây giáp đất Nguyễn Thị H, Phan Văn V1, cạnh dài 39,95 mét;

Phía nam giáp đường Q, cạnh dài 0,5 mét;

Phía bắc giáp đất Nguyễn Thị H, Phan Văn V1, cạnh dài 2,47 mét.

Diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 359 tờ bản đồ 35, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421527 ngày 14/5/2018 cho hộ ông Hồ Văn V.

Trên diện tích đất tranh chấp có các tài sản thuộc quyền sở hữu của gia đình ông Nguyễn N gồm: 01 trụ bê tông cao 1,6 mét, kích thước 12 x 12 cm; hàng rào móng đá hộc chiều cao 45 cm, chiều dài 20 mét, trên hàng rào móng đá hộc có dăng lưới B40, chiều cao 1,45 mét, chiều dài 7,25 mét, xây dựng năm 2005; hàng rào tấp lô + 03 trụ gạch, chiều cao 1,65 mét, chiều dài 17,02 mét, xây dựng năm 2005; nhà tắm xây xi măng, diện tích 4,2m², xây dựng năm 2024; tường gạch, chân nhà xưởng (không tô trát), chiều cao 55cm, chiều dài 24,99 mét + 05 trụ sắt loại phi 90, cao 5,5 mét + tôn che, nẹp khung sắt diện tích 137,4m², xây dựng năm 2024; 01 cây dừa trồng năm 1989; 01 cây măng cầu Na trồng năm 2010; mặt

đất nền (bề mặt sân) phần diện tích đất tranh chấp gia đình ông N đang sử dụng cao hơn mặt đất nền (bề mặt sân) của gia đình bà H là 0,5 mét.

[2.3] Căn cứ vào hình thể các thửa đất được cấp theo giấy chứng nhận số AD 575385 ngày 21/11/2005 đối với thửa 103, tờ bản đồ 35 cho hộ ông Nguyễn N và giấy chứng nhận số vào sổ 415433 ngày 03/11/2003 đối với thửa 191, tờ bản đồ 35 cho hộ Hồ Văn V thì cạnh tiếp giáp giữa hai thửa 103 (còn có số hiệu là 192) và 191 là một cạnh thẳng, so với hiện trạng sử dụng hiện nay thì tại đoạn đang tranh chấp là cạnh gấp khúc.

Tuy nhiên, hiện trạng sử dụng đất của ông Nguyễn N từ năm 1987, trước thời điểm vợ chồng bà H, ông V sử dụng đất; giữa hai thửa đất có ranh giới liền kề hàng rào dây kẽm gai. Quá trình sử dụng từ năm 1987 đến năm 2020, gia đình ông N có tháo dỡ hàng rào cũ xây dựng lại tường rào mới năm 2005 nhưng các bên không phát sinh tranh chấp. Trên phần đất đang tranh chấp có tài sản của gia đình ông Nguyễn N, gồm: Cây dừa trồng năm 1989, cây măng cầu trồng năm 2010, xây tường rào năm 2005, thuộc trường hợp xác lập ranh giới liền kề do sử dụng ổn định trên 30 năm mà không phát sinh tranh chấp.

Mặt khác, theo kết quả đo đạc, diện tích đất thực tế của vợ chồng bà H, ông V sử dụng là 955,3m², so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421527, tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 35, diện tích 489m² là dư 466,3m².

Diện tích đất thực tế của hộ ông Nguyễn N là 3.939,1m², so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 575385, tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 35, diện tích 4.650m² là thiếu 701,9m².

[2.4] Từ những căn cứ trên, cấp sơ thẩm xác định tại thời điểm năm 2018 các cơ quan quản lý đất đai làm thủ tục tách thửa đất số 191, tờ bản đồ số 35, diện tích 755m² của hộ ông Hồ Văn V, chia thành 02 thửa đất, trong đó có thửa đất số 359, tờ bản đồ số 35, diện tích 489m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421527 hiện nay đang tranh chấp là không phù hợp với diện tích đất thực tế mà vợ chồng bà H, ông V đang quản lý, sử dụng dẫn đến có sự sai lệch khi lồng ghép trên bản đồ cũ và bản đồ mới nên phần diện tích đất tranh chấp 56,9m² của gia đình ông Nguyễn N đã chéch vào trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421527 của vợ chồng bà H, ông V, làm phát sinh tranh chấp nên việc bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn N phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng bà H, ông V phần diện tích đất lấn chiếm 56,9m² là không có cơ sở.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào mới làm thay đổi bản chất vụ án nên bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm thu tạm ứng của bà H 15.000.000đ và hoàn trả cho bà H 3.500.000đ. Chi xem xét, thẩm định tại chỗ 9.500.000đ, chi định giá tài sản 2.000.000đ, tổng cộng 11.500.000đ. Tuy nhiên, khi quyết định có nhằm lần số tiền chi phí tố tụng thành 12.000.000đ nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp với thực tế.

[4] Về án phí: Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí phúc thẩm cho bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2025/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk.

[2] Áp dụng:

Khoản 9 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 203, Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 220, Điều 235, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Khoản 1 Điều 175; khoản 1, khoản 2 Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 166; khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 31, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 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 bà Nguyễn Thị H về việc buộc ông Nguyễn N phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Văn V phần diện tích đất lần chiếm 56,9m², tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 35, tọa lạc xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là E, tỉnh Đắk Lắk); và phải tháo dỡ hàng rào, vật kiến trúc, nhà kho xây dựng trên diện tích đất 56,9m², có vị trí tứ cận:

Phía đông giáp đất nhà ông Nguyễn N, cạnh dài 46,2 mét;

Phía tây giáp đất nhà bà Nguyễn Thị H, ông Phan Văn V1, cạnh dài 39,95 mét;

Phía nam giáp đường Q, cạnh dài 0,5 mét;

Phía bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Thị H, ông Phan Văn V1, cạnh dài 2,47 mét.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với phần diện tích đất 103,1m² và buộc tháo dỡ hàng rào, vật kiến trúc, nhà kho xây dựng trên diện tích đất 103,1m². Bà H được quyền khởi kiện lại đối

với phần diện tích đất 103,1m² và tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 11.500.000đ (Mười một triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; được khấu trừ vào số tiền 11.500.000đ (Mười một triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng là thi hành xong.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H.

[3] Trường hợp bản án được thi hành 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Vụ GDKT về dân sự TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 4 - Đắk Lắk;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu Tòa án.

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

Lý Thơ Hiền