

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **104/2026/DS-PT**

Ngày: 09/02/2026

V/v kiện đòi đất lấn chiếm

**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 Lê Thị Thái Lan.

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Quang và bà Lê Thị Thanh Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 469/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Kiện đòi đất lấn chiếm*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 546/2025/QĐ-PT ngày 31/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 65/QĐ-PT ngày 22/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà H’ Wăn Ênuôl, sinh năm 1969 (Vắng mặt) và ông Y Ái Buôn Y, sinh năm 1963 (Có mặt); Cùng địa chỉ: Số D đường A, phường E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Tô Tiến D, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số E M, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Võ Ngọc S, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số F đường A, phường E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Bích C, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số A G, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà H’Nga Niê K, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số F đường A, phường E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà H’ Wăn Ênuôl và ông Y Ái Buôn Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:***

Năm 1987, bà H Nới Ê là bà nội của bà H' Wăn Ênuôl có cho bà Nguyễn Thị H1 là mẹ của ông Võ Ngọc S một lô đất kích thước ngang 7 mét, dài 15 mét, diện tích 100m², nằm trong phần đất bà H Nới Ênuôl đang sử dụng để làm nhà ở. Năm 1994 ông S đưa vợ con về ở trên đất này và có coi nói nhà lấn sang phần đất của bà H N, gia đình bà nhắc nhở không được lấn sang thì ông S nói do chật chội nên mượn tạm để ở một thời gian sau này trả lại, tuy nhiên sau đó ông S không trả phần đất này mà cố tình làm công trình kiên cố và trồng cây cối có dụng ý chiếm thêm đất. Năm 1996, gia đình bà H N phải báo Buôn trưởng giải quyết. Những năm sau đó do ông bà của nguyên đơn chết, gia đình nguyên đơn vẫn ở trên phần đất của bà nội nhưng sau đó do đi làm xa nên ông S đã tiếp tục lấn đất và làm công trình kiên cố buộc nguyên đơn phải đưa sự việc ra UBND phường Ea Tam giải quyết nhưng không thành. Hiện nay phần đất của bà nội để lại nguyên đơn đã được cấp GCNQSD đất, ông S cũng đã có giấy chứng nhận và diện tích tăng lên rất nhiều, không đúng như giấy cho đất trước đây, cụ thể theo kết quả đo đạc thì ông S đã lấn chiếm 32,7m².

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất và trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm là 32,7m². Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu gì khác.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:***

Bố mẹ của ông S có tài sản chung là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 5, diện tích 136m², nguồn gốc do ông Y Bung A, bà H Nới Ê tặng cho (bà H1 là con nuôi của ông Y B, bà H N) với diện tích ước chừng ngang 7m, dài 15m. Sau khi nhận đất, bố mẹ ông đã xây dựng nhà ở và sinh sống từ năm 1991 đến nay, cùng thời gian này gia đình ông S cũng về ở với bà H1. Năm 2004, bố ông chết không để lại di chúc. Năm 2023, gia đình ông S ký văn bản phân chia thừa kế thừa đất trên cho ông Võ Ngọc T. Sau đó, ông Võ Ngọc T tặng cho thửa đất cho ông S và đã được chỉnh lý biến động sang tên ông S ngày 31/10/2023.

Tháng 01/2024, khi bức tường rào của nhà ông S bị sập thì ông S xây dựng lại bờ rào và xây một căn nhà cấp 4 rộng khoảng 36m² thì gia đình bà H' Wăn Ênuôl, ông Y Ái Buôn Y là người sử dụng đất liền kề cản trở và gửi đơn tranh chấp đến UBND phường để yêu cầu hòa giải nhưng không thành. Nay gia đình bà H' Wăn, ông Y Á khởi kiện cho rằng gia đình ông S lấn chiếm đất và phải hoàn trả cho gia đình nguyên đơn diện tích 32,7m² như kết quả đo vẽ là không có căn cứ. Bởi vì, ông S đang quản lý sử dụng diện tích đất có nguồn gốc tặng cho từ năm 1991, năm 1996 hai bên có tranh chấp nhưng đã được giải quyết tại UBND phường E bà H Nới Ê sẽ giao phần diện tích 3m mà các bên đang tranh chấp cho gia đình bị đơn, gia đình bị đơn có nghĩa vụ thanh toán 01 cây vàng, trả trước 01 chỉ đến ngày 21/5/1997 sẽ thanh toán đủ. Tuy nhiên, đến ngày 21/5/1997 gia đình bị đơn chỉ giao được 05 chỉ vàng chứ không giao đủ tiền nên gia đình nguyên đơn đồng ý giao cho gia đình bị đơn 1,5m và lấy lại 1,5m. Như vậy phần diện tích gia đình bị đơn sử dụng chiều ngang mặt tiền tăng lên thành 8,5m, các bên đã thống nhất, xác định ranh giới làm bờ rào. Năm 2004, UBND thành phố B đã cấp GCNQSD đất số W869151, đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 5, diện tích 136m² cho gia đình bị đơn, trong khi đó phía

nguyên đơn năm 2014 mới được cấp GCNQSD đất cùng có nguồn gốc được tặng cho. Vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H' Nga Niê K1 trình bày:**

Bà H' Nga Niê K1 là vợ ông Võ Ngọc S. Đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hiện đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Võ Ngọc S được tặng cho riêng, không liên quan gì tới bà, bà không có quyền lợi gì vì vậy bà từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ Điều 14, Điều 163, Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H' Wăn Ênuôl và ông Y Ái Buôn Y về việc: Buộc bị đơn ông Võ Ngọc S phải tháo dỡ, di dời phần tài sản trên đất và trả lại diện tích đất lấn chiếm là 32,7m², tọa lạc tại: Phường E, tỉnh Đắk Lắk. Có tứ cận: Phía Nam giáp đường A cạnh dài 1,8m; phía Bắc giáp thửa đất 54 cạnh dài 2m; phía Đông giáp thửa đất số 66 cạnh dài 2,78m + 12,42m + 2,08m; phía Tây giáp thửa đất số 65 cạnh dài 6,98m + 1,25m + 6,86m + 2,14m.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

- Ngày 22/9/2025, nguyên đơn bà H' Wăn Ênuôl và ông Y Ái Buôn Y kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để giải quyết lại hoặc sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm tại phiên tòa:**

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H' Wăn Ênuôl và ông Y Ái Buôn Y; Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án 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, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H' Wăn Ênuôl, ông Y Ái Buôn Y:

[2.1] Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 5 tại nhà số F đường A, phường E, tỉnh Đắk Lắk hiện nay gia đình bị đơn ông Võ Ngọc S đang sử dụng là do ông Y Bung A1 và bà H Nới Ênuôl tặng cho bà Nguyễn Thị H1 là mẹ của bị đơn ông S từ năm 1991, sau đó bà H1 làm nhà ở trên đất, gia đình ông S đến ở với bà H1 cùng thời gian đó cho đến nay. Diện tích đất còn lại của ông Y B, bà H N thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 5 được tặng cho (không có giấy tờ) cháu nội là bà H' Wăn Ênuôl từ năm 1990.

Xét, tại Giấy xác nhận đề ngày 27/5/1991 (BL 06-07) thể hiện diện tích đất ông Y B, bà H N tặng cho bà H1 là 100m² có chiều ngang mặt đường 7m, chiều dài 15m, phù hợp với lời khai của các bên.

Năm 1996 giữa bà H Nới Ê và bà Nguyễn Thị H1, ông Võ Ngọc S tranh chấp phần đất bà H1, ông S lấn chiếm của bà H Nới Ênuôl ngoài phần đất đã tặng cho. Tại biên bản hòa giải ngày 21/5/1996 của buôn A, phường E, thành phố B (BL 10) có nội dung: *"ghi nhận hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà H1 như sau: Đông giáp bà H Nới dài 17,5m, tây giáp bà H Uất dài 17,5m, nam giáp đường đi rộng 10,5m, bắc giáp bà H Loan dài 10,5m, như vậy phía đông và tây không thay đổi, phía bắc và nam dư ra 3m5; hai bên thống nhất gia đình bà H1 trả thêm phần đất lấn chiếm cho bà H Nới là 01 cây vàng, bà H1 trả trước 01 chỉ vàng, đến ngày 21/5/1997 phải thanh toán đầy đủ, nếu đến hạn không trả thì gia đình bà H Nới sẽ lấy lại phần đất lấn thêm"*. Theo ông S, sau khi hòa giải gia đình ông chỉ trả được cho bà H Nới 05 chỉ vàng do đó đã trả lại 02 mét đã lấn chiếm cho bà H N và gia đình ông quản lý, sử dụng 07 mét được tặng cho + 1,5 mét lấn chiếm đã mua lại, tổng cộng là 8,5 mét mặt đường. Việc thực hiện giao nhận tiền giữa bà H1 và bà H Nới thì ông S không có chứng cứ chứng minh, tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận hiện trạng sử dụng giữa hai gia đình đã được duy trì như vậy từ năm 1996 và ông S là người xây dựng tường rào làm ranh giới đến năm 2024 mới phát sinh tranh chấp do bức tường rào giữa hai nhà bị đổ sập, ông S xây lại tường thì nguyên đơn ngăn cản.

Kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đ (BL 65) thể hiện thửa đất gia đình ông S đang quản lý, sử dụng (bao gồm cả diện tích đất tranh chấp) có tứ cận: cạnh phía bắc dài 8,98m, cạnh phía nam giáp mặt đường dài 8,53m, cạnh phía đông dài 17,28m, cạnh phía tây dài 17,09m, diện tích 150,3m². Tuy diện tích thửa 65 có sự tăng lên (GCN được cấp là 136m²) nhưng theo sơ đồ lồng ghép tham khảo thì hiện trạng sử dụng đất so với thời điểm cấp GCNQSD đất chỉ thay đổi về chiều dài của thửa đất (tính tiền ra mặt đường) chứ chiều rộng không thay đổi. Như vậy, lời khai của ông S phù hợp với thực tế sử dụng đất, gia đình ông đã được cấp GCNQSD đất từ năm 2004, làm nhà ở sinh sống ổn định từ năm 1991 và coi nói bằng các công trình xây dựng kiên cố vào năm 1997 như giếng nước, hàng rào, trụ cổng, nhà vệ sinh... nhưng bà H Nới Ê cũng như nguyên đơn đều không có ý kiến gì. Trong khi đó, thửa đất số 66 của nguyên đơn kê khai cấp GCNQSD đất vào năm 2014, diện tích 372,5m²,

nguyên đơn không có ý kiến gì đối với diện tích được cấp. Theo kết quả đo đạc hiện nay thửa đất số 66 (không tính phần diện tích tranh chấp) có diện tích 378,6m² là không thiếu.

[2.2] Từ những phân tích trên có thể khẳng định việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông S tháo dỡ tài sản để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm 32,7m², có tứ cận: Nam giáp đường cạnh dài 1,8m, Bắc giáp thửa đất 54 cạnh dài 2m, Đông giáp thửa đất số 66 cạnh dài 2,78m + 12,42m + 2,08m, Tây giáp thửa đất số 65 cạnh dài 6,98m + 1,25m + 6,86m + 2,14m là không có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà H' Wăn Ênuôl và ông Y Ái Buôn Y phải chịu 4.400.000 đồng tiền thẩm định giá tài sản và 4.670.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ kỹ thuật thửa đất, được khấu trừ toàn bộ số tiền đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Quan hệ tranh chấp giữa các bên đương sự thuộc trường hợp phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như vụ án không giá ngạch, tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định án phí trên giá trị đất tranh chấp là chưa phù hợp. Do đó căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần Bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm của nguyên đơn bà H' Wăn Ê và ông Y Ái Buôn Y là 300.000 đồng, mỗi người 150.000 đồng. Xét ông Y Ái Buôn Y là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H' Wăn và ông Y Á không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà H' Wăn Ênuôl và ông Y Ái Buôn Y. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ Điều 14, các điều 163, 164 và 166 của Bộ luật dân sự; các điều 166, 170 và 203 Luật đất đai.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc 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 H' Wăn Ênuôl và ông Y Ái Buôn Y về việc: Buộc bị đơn ông Võ Ngọc S phải tháo dỡ, di dời phần tài sản

trên đất và trả lại diện tích đất lần chiếm là 32,7m², tọa lạc tại: Phường E, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Nam giáp đường A cạnh dài 1,8m; phía Bắc giáp thửa đất 54 cạnh dài 2m; phía Đông giáp thửa đất số 66 cạnh dài 2,78m + 12,42m + 2,08m; phía Tây giáp thửa đất số 65 cạnh dài 6,98m + 1,25m + 6,86m + 2,14m.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà H' Wăn Ênuôl và ông Y Ái Buôn Y phải chịu 4.400.000 đồng tiền thẩm định giá tài sản và 4.670.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ kỹ thuật (đã nộp đủ và chi phí xong).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà H' Wăn Ênuôl phải chịu 150.000 đồng (*Một trăm năm mươi ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.750.000 đồng theo biên lai thu số AA/2023/0012430 ngày 22/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1). H2 lại cho bà H' Wăn Ênuôl số tiền tạm ứng án phí là 1.600.000 đồng (*Một triệu, sáu trăm ngàn đồng*). Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Y Ái Buôn Y.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H' Wăn Ênuôl, ông Y Ái Buôn Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H2 lại cho bà H' Wăn Ê và ông Y Ái Buôn Y mỗi người số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp tạm ứng theo các biên lai số 0001890 ngày 09/10/2025 và 0002489 ngày 15/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1- Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Thái Lan

**THÀNH PHẦN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Lê Thị Thái Lan

