

Bản án số: **151/2026/DS-PT**

Ngày: 11/3/2026

V/v *Tranh chấp đòi đất cho mượn*

**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 Nguyễn Duy Thuấn.

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Minh và bà Nguyễn Thị My My.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trương Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Xuân Linh Byã - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ dân sự thụ lý số 593/2025/TLPT – DS, ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp đòi đất cho mượn*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2025/QĐ-PT, ngày 14/01/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1973, số CCCD: 049073001476. Địa chỉ: Thôn 9, xã KB, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Bà Hoàng Phong L, sinh năm 1974, số CCCD: 042174004549; Địa chỉ: Cổng chợ ET, Km 9 Quốc lộ 14, thôn 5, phường TA, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Thành A, sinh năm 1975, số CCCD: 048075000651; Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1971, số CCCD: 049171001211. Cùng địa chỉ: Thôn 8, xã KB, tỉnh Đăk Lăk. Ông A vắng mặt, bà H có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A và bà H: Bà Trần Thị Bích T, sinh năm 1980, số CCCD: 066180004031; Địa chỉ: Buôn AD, phường BT, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn Ông Nguyễn Thành A và bà Nguyễn Thị Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Thửa đất số 488 tờ bản đồ số 09, có diện tích 545m² và thửa đất số 502, tờ bản đồ số 9, có diện tích 620m² được UBND huyện KB, Đăk Lăk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 091567, ngày 16/5/1996 cho ông Nguyễn X – là cha của ông

Nguyễn Thanh N đã chết năm 2010; địa chỉ thửa đất: Thôn 5, xã KNĐ, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk; hai thửa đất này nằm cùng 01 dãy, thửa giáp đường đi (502) và đuôi vườn là thửa 488.

Nguồn gốc thửa đất này là gia đình ông Nguyễn X đã sử dụng từ khoảng năm 1990, trồng sắn và cây điều tại thửa đất số 488 còn thửa đất 502 mặc dù gần đường đi nhưng đất toàn sỏi đá nên ông Nguyễn X đã cho chú của ông N là ông Nguyễn Thanh C (sinh năm 1958, hiện cư trú tại Thôn 5, KNĐ, KB, Đắk Lắk) mượn để làm chuồng bò. Đến năm 2005 thì ông Nguyễn Thanh C dỡ chuồng bò và trả lại đất cho ông Nguyễn X. Năm 1996 thì UBND huyện KB, Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn X đối với 02 thửa đất này. Từ khoảng năm 1999, cha mẹ ông N chuyển ra mặt đường tại thôn 6, KNĐ, hiện nay là chợ chiều xã KNĐ để buôn bán, làm ăn. Do vậy, khi ông Nguyễn Thanh C trả đất vào năm 2005 thì cha mẹ ông N cũng để vạt đất đấy không trồng tia gì nên khi ông A – bà H là nhà sát cạnh bên thửa đất (bà H là con gái của anh trai bố ông N, ông N gọi bà H là chị con bác ruột) xin mượn đất này để canh tác thì cha mẹ ông N đã cho ông A – bà H mượn rồi họ sử dụng từ đó cho đến nay. Thời điểm đó do kinh tế khó khăn nên thửa đất trên gia đình ông X không làm hàng rào mà chỉ lấy cuốc để xẻ rãnh làm ranh đất.

Hiện nay, thửa đất 502 thì ông A bà H cùng đã xây tường bằng gạch ngăn cách với thửa đất nhà ông A - bà H, bên thửa đất nhà ông A - bà H thì ông A - bà H cũng đã xây nhà sát ranh đất; Còn phía bên kia giáp đầu ông Y thì ông Y cũng đã xây hàng rào, thửa đất của gia đình ông X còn trống ở giữa, hiện nhà ông A bà H đang trồng cây chuối. Còn phía thửa 488 thì nhà ông A bà H trồng chuối và không tạo ranh với vườn nhà ông A — bà H.

Ngày 21/9/2010, thì ông Nguyễn X chuyển toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 091567 cho bà Nguyễn Thị Thanh Th là mẹ của ông Nguyễn Thanh N. Năm 2017 thì bà Thủy chết.

Năm 2024, các anh chị em của ông N gồm 06 người là: Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1970; hiện cư trú tại thôn 5, KNĐ, KB, Đắk Lắk, Nguyễn Thanh N, sinh năm 1973; Nguyễn Thị L1, sinh năm 1979, hiện cư trú tại thôn PT, ĐT, ĐB, Quảng Nam; Nguyễn Thị L2, sinh năm 1979, địa chỉ: Thôn 5, KNĐ, KB, Đắk Lắk; Nguyễn Thị L3, sinh năm: 1983, địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường TH, TP BT, tỉnh Đắk Lắk; Nguyễn Thanh M, sinh năm: 1986; Địa chỉ: Thôn 5, KNĐ, KB, Đắk Lắk. Tất cả anh chị em đã làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Thanh N được toàn quyền sử dụng các thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 091567.

Ngày 24/01/2024, Văn phòng ĐKĐĐ huyện KB đã xác nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc ông N được thừa kế Quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại Biên bản hòa giải ngày 11/01/2024, tại UBND xã KNĐ thì ông A – bà H cũng đồng ý 02 thửa đất này (thửa 502 và 488) là của gia đình ông X và ông bà mượn để canh tác nên đã đồng ý để anh em ông N làm thủ tục sang tên cho ông N đứng tên quyền sử dụng đất. Nhưng khi văn phòng đăng ký đất đai huyện KB, Đắk Lắk xuống đo đất để cấp đổi sang sổ hồng thì hộ ông A – bà H không đồng ý vì vậy xảy ra tranh chấp giữa 02 hộ; ông Nguyễn Thanh Y – là em ruột bà H cũng không ký giáp ranh cho ông N vì bà H không cho ký.

Nay, do gia đình ông N cần sử dụng hai thửa đất này nên đã yêu cầu ông A bà H trả lại hai thửa đất này nhưng ông A - bà H không đồng ý trả và cho rằng cha ông N là ông Nguyễn X đã bán cho họ từ năm 2005 và họ chỉ nói miệng mà không có giấy tờ gì để chứng minh, thậm chí ông A còn viết giả giấy tờ mua bán và giả chữ ký của ông Nguyễn X, điều này ông A đã thừa nhận, đã xin lỗi mọi người tại UBND xã KNĐ, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk và đã được ghi nhận tại Biên bản hòa giải ngày 11/01/2024.

Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân huyện KB, Đắk Lắk giải quyết buộc ông A – bà H trả 02 thửa đất lại cho ông N, gồm: Thửa đất số 488 tờ bản đồ số 09, diện tích 545m² và thửa đất số 502, tờ bản đồ số 9, diện tích 620m² được UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 091567, ngày 16/5/1996 cho ông Nguyễn X, địa chỉ thửa đất: Thôn 5, xã KNĐ, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

Mặt tiền 02 thửa đất này theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 19,2m nhưng thực tế 02 bên đã làm hàng rào, do vậy thửa đất này chỉ còn mặt tiền là 18,7m. Vì vậy, yêu cầu ông A - bà H trả đất lại cho ông N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mặt tiền thực tế là 18,7m.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Thanh A, tại bản tự khai và biên bản hòa giải, thống nhất trình bày:

Tôi Nguyễn Thị Thanh H là cháu gái đã giao trực tiếp cho chú tôi là Nguyễn X số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng chẵn); có giấy viết tay mua bán do ông A tự viết để chú tôi ký vào. Số tiền trên sau khi chú tôi nhận đã giao lại cho người con rể của mình là Phan Đình B hiện nay đang công tác tại Trạm xá xã EL, huyện KB, với mục đích là ông Nguyễn X có ý nguyện từ trước phần đất này của ông dành tặng cho người con gái Nguyễn Thị Ngân để làm nhà ở, nhưng không may chị Ngân lâm bệnh và đã chết, không được hưởng nên bây giờ ông ngoại bán, lấy tiền để hỗ trợ cho 2 cháu trong lúc mồ côi mẹ. (Theo lời kể của Phan Đình B, anh đã nhận được nguồn tiền bán đất trên để chi tiêu, trang trải và kỉ niệm nhất là dùng mua một vật dụng từ thời đó mà còn tồn tại đến bây giờ chính là chiếc tủ lạnh vẫn còn đang sử dụng).

Vì ý lại người trong nhà và đất mua của chú ruột mình, hơn nữa thời gian sau này chú tôi hay đau ốm, bệnh mỗi ngày một nặng hơn, đã qua đời. Tiếp đến không được bao lâu Thiêm tôi cũng lâm bệnh, nằm một chỗ và cũng đã chết, nên chuyện buồn của gia đình kéo dài vợ chồng tôi chưa vội làm các thủ tục sang nhượng chủ quyền. Đến tháng 6 năm 2011, đợt toàn xã KNĐ có hợp đồng dịch vụ rà soát làm sổ đỏ cho toàn dân theo quy định chung, trong lúc chuẩn bị hồ sơ để làm sổ đỏ cho toàn bộ đất trong gia đình, vợ chồng Tôi mới phát hiện giấy viết tay của mảnh đất này đã bị rách nát làm đôi do quá trình bảo quản bị độ ẩm, chữ nhòe; tuy đọc được nhưng không có giá trị về pháp lý. Cán bộ làm thủ tục đất đã xem nhưng yêu cầu phải về viết lại giấy khác nhờ Ban thôn ký xác nhận. Vào thời điểm này ông X đã chết, vì chủ quan nên chồng tôi tự tay viết lại giấy mua bán lần thứ 2, đồ lại chữ ký theo bản gốc, đến nhà các con chú, mượn sổ đỏ phô tô đến chính quyền thôn nhờ xác nhận, cũng chủ quan là người ký lúc này không ai khác mà chính là người con rể của chú tôi là Đặng Quang H1 đã ký xác nhận vào giấy (Đợt này không làm được cho toàn dân tôi không rõ lý do).

Vào thời điểm tháng 6 năm 2013 vợ chồng tôi lại tiếp tục đi làm sổ sang tên một lần nữa, đã đến nhà các em con chú tôi để mượn lại sổ đỏ lần thứ 2 đi phô tô, lúc đó anh Nguyễn Thanh M là con út đã đưa sổ đỏ cho ông A, nhờ anh L4 cán bộ địa chính xã KNĐ làm thủ tục sang tên tách sổ; chờ đợi thời gian rất lâu nhưng vì lý do gì không rõ, chỉ được biết là anh L4 đã nghỉ việc, không còn công tác tại xã, ông Nguyễn Văn Trương chủ tịch xã trực tiếp gửi trả hồ sơ về cho Ban thôn là ông Lê Văn Ty nhờ đưa hộ về gia đình.

Qua nhiều lần cố làm thủ tục sang tên đổi chủ nhưng đều gặp các khó khăn vợ chồng tôi đã thống nhất cách làm đợt này như sau: Ngày 9 tháng 11 năm 2023 (nhằm ngày 26/9 Quý Mão) là ngày giỗ của chú tôi, ngày các em về dự đám giỗ đông đủ, cũng là ngày thống nhất của 06 anh chị em của nhà chú tôi ủy quyền cho người con trai thứ là Nguyễn Thanh N được thừa kế toàn bộ quyền sử dụng, mua bán, sang nhượng đất của chú tôi và đồng thời cũng là lúc thực hiện việc thống nhất là Anh N đồng ý ủy quyền thừa đất này cho Nguyễn Thành A là chồng của tôi tự đi làm các thủ tục tách sổ, đứng tên. Thủ tục này đang thực hiện một cách thuận lợi vào các ngày tiếp theo dưới sự hướng dẫn của ông Lê Phước Tu cán bộ Tư pháp- hộ tịch xã KNĐ. Hồ sơ ủy quyền, thừa kế đã lập thành nhiều bản theo nội dung như đã trình bày, các bên cũng đã thống nhất ký vào, sáu anh, chị, em nhà chú tôi cùng chồng tôi đã tham gia ký, riêng anh Nguyễn Thanh N ký sót một tờ cùng nội dung trong các tờ đã in soạn tại xã, anh Tu cán bộ tư pháp của xã có mời Anh N đến ký bổ sung vào tờ thiếu sót và ký vào giấy ủy quyền cho anh A để làm thủ tục sang tên nhưng Anh N lúc này đơn phương đổi ý, lấy toàn bộ hồ sơ về nhà không giao lại cho chính quyền xã, không tiếp tục thực hiện thỏa thuận của hai gia đình và các thủ tục tại xã.

Vì quyền lợi của vợ chồng và bị vu khống là cướp đất của chú tôi theo lời nói của Anh N nên vợ chồng tôi có trình bày với xã, ngày 11/01/2024 được ủy ban nhân dân xã mời họp hòa giải. Cũng vì đây là việc mang tính nội bộ gia đình nên cán bộ xã cũng giải quyết trên nền tảng tự nguyện của hai bên, cùng với các lời giải thích về pháp luật “người chết không thể ký sang tên cho người sống được” nên vợ chồng tôi buộc phải đồng ý cho Anh N được ủy quyền thừa kế luôn mảnh đất kể trên để Anh N đứng tên cùng với điều kiện là Anh N về họp lại gia đình và sang lại chủ quyền cho vợ chồng tôi, và rồi Anh N không thực hiện lời hứa trong cuộc hòa giải. Sau thời gian không lâu, Anh N có đến yêu cầu gia đình tôi chỉ ranh, ký giáp ranh và đe dọa lấy đất sát tường không còn không gian để mở cửa sổ, vợ chồng tôi không đồng ý ký. Cho đến ngày 28 tháng 6 năm 2024 UB xã mời hòa giải lần 2. Do trước đây nhiều lần tôi đã đến nhà Anh N, với tình nghĩa chị em, cố tìm phương án tốt nhất để giải quyết thuận lợi, Anh N nói rằng: chị về tính lại chị mua đất của ba tôi thời điểm đó quy về thời này là bao nhiêu, báo cho tôi biết để trả lại tiền cho chị, tôi lấy lại đất, khi nào tôi lấy tôi sẽ báo trước cho chị trước 06 tháng để gia đình chị chuẩn bị v.v.... Tôi nhắc lại các nội dung trên tại cuộc hòa giải lần này để Anh N và xã hiểu rõ việc vợ chồng tôi có mua đất chứ không cướp đất như Anh N đã quy chụp, nhưng Anh N không công nhận và cho rằng lời nói gió bay không có cơ sở, vẫn nhất quyết không có thỏa thuận nào khác, kiên quyết lấy lại đất.

Ngày gần đây 25/9/2024 UBND xã KNĐ có mời vợ chồng tôi đến để làm việc cũng với nội dung hòa giải trong gia đình, tôi có nhắc lại lời của ông chú ruột đứng ra thỏa thuận chia đôi mảnh đất trên mỗi người một nửa, vừa đảm bảo quyền lợi vừa

được tình cảm trong gia đình, nhưng Anh N vẫn cố chấp, cố tình lấy lại toàn bộ diện tích đất.

Về sự thật tôi đã mua đất, canh tác trong suốt quá trình từ tháng 5 năm 2005 cho đến hiện nay không có tranh chấp nào, cả xóm làng đều thấy rõ và làm chứng, ký trong đơn xác nhận. (có giấy xác nhận kèm theo). Nay bất ngờ nhận được giấy triệu tập của Tòa, vì chứng cứ giấy tờ mua bán gốc đã thất lạc do thiên tai năm 2020 (có xác nhận của địa phương) vì các điều kiện bất lợi khác làm tôi thiệt thòi quyền lợi. Tôi xin kiến nghị nhờ Tòa can thiệp cho các nhân chứng như ông Phan Đình B là người nhận tiền bán đất từ chú tôi, ông Đặng Quang H1 là người đại diện chính quyền thôn ký xác nhận có mua bán. Cả 2 người trên vừa là nhân chứng, vừa là người trong cuộc, được đối diện trước Tòa để minh chứng về các oan sai của vợ chồng tôi giờ đang gánh chịu.

Nay Anh N khởi kiện yêu cầu gia đình chúng tôi phải trả lại 02 thửa đất là không đúng sự thật nên chúng tôi không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 144; 147; 157; 241; 266; 267; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự; Áp dụng Điều 26; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N, về việc: “Tranh chấp đòi đất cho mượn”.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành A và bà Nguyễn Thị Thanh H phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh N 02 thửa đất và tài sản trên đất là toàn bộ cây chuối: Thửa đất số 273 (488 cũ), tờ bản đồ số 49 (09 cũ), có diện tích được cấp mới là 536.5m² (diện tích cũ: 545m² đất màu) và thửa đất số 274 (502 cũ), tờ bản đồ số 49 (09 cũ), có diện tích được cấp mới là 576.6m² (diện tích cũ: 620m² đất màu) đất trồng cây hàng năm khác. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 091567 do Ủy ban nhân dân huyện KB ký cấp ngày 16/5/1996, số vào sổ QSDĐ: QH04, do Ủy ban nhân dân huyện KB ký cấp ngày 16/5/1996, cấp cho ông Nguyễn X. Các thửa đất nêu trên đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB xác nhận thỏa thuận chuyển quyền cho vợ ông X là bà Nguyễn Thị Thanh Th vào ngày 21/9/2010. Vào ngày 24/01/2024 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KB chỉnh lý chuyển quyền sử dụng đất của 2 thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh N được hưởng thừa kế. Cả 02 thửa đất liền kề nhau và tọa lạc tại thôn 8, xã KB, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: Thôn 5, xã KNĐ, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. Có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đường bê tông giao thông nông thôn (cạnh thửa 274), cạnh dài: 17,69m.

+ Phía Tây giáp đất ông Trần Văn Xuân, ông Nguyễn Thanh N (cạnh thửa 273), cạnh dài: 2,38m + 4,57m + 11,58m.

+ Phía Nam giáp thửa đất ông Nguyễn Thanh Y, cạnh dài: 2,96m + 26,34m, 8,9m + 5,79m + 16,21m + 1,86m.

+ Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Thành A, bà Nguyễn Thị Thanh H, cạnh dài: 29,56m + 32,33m.

- Ông Nguyễn Thanh N phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thành A và bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền trị giá cây chuối trồng trên đất là 2.676.000 đồng (*Hai triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 07/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Thành A và bà Nguyễn Thị Thanh H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu:
Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực đầy đủ các quyền của mình theo quy định pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành A và bà Nguyễn Thị Thanh H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thành A và bà Nguyễn Thị Thanh H có đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 488, tờ bản đồ số 09, có diện tích 545m² và thửa đất số 502, tờ bản đồ số 09, có diện tích 620m², tọa lạc tại thôn 5, xã KNĐ, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk (*Nay là xã KB, tỉnh Đắk Lắk*) có nguồn gốc do gia đình ông Nguyễn X sử dụng ổn định từ khoảng năm 1990. Ngày 16/5/1996, UBND huyện KB, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 091567 cho ông Nguyễn X với nhiều thửa đất, trong đó có hai thửa đất nêu trên.

[2.2] Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB đã tiến hành đo đạc diện tích thực tế hai thửa đất đang tranh chấp. Thửa đất số 273, tờ bản đồ số 49, có diện tích được cấp mới là 536,5m² đất trồng cây hàng năm khác và thửa đất số 274, tờ bản đồ số 49, có diện tích được cấp mới là 576,6m² đất trồng cây hàng năm khác. Diện tích đo đạc thực tế giảm do với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn đồng ý theo kết quả đo đạc, yêu cầu bị đơn trả đất theo diện tích đo đạc

thực tế. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Mệnh trích đo chỉnh lý địa chính số 131 – 2025, ngày 18/02/2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB thực hiện để giải quyết vụ án là có căn cứ.

[2.3] Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N trình bày trong quá trình sử dụng, do thửa đất số 502 (nay là thửa đất số 274) là đất sỏi đá, gần đường đi nên ông Nguyễn X cho ông Nguyễn Thanh C mượn làm chuồng bò, đến năm 2005 thì ông Cũng dỡ chuồng và trả lại đất. Sau đó, do gia đình ông X không trực tiếp canh tác, nên cho vợ chồng ông A, bà H mượn đất để canh tác. Năm 2010, ông Nguyễn X làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ là bà Nguyễn Thị Thanh Th. Ngày 21/9/2010, cơ quan có thẩm quyền đã xác nhận chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh Th, trong đó có hai thửa đất nêu trên. Năm 2017, bà Thủy chết. Ngày 10/11/2023, những người thừa kế theo pháp luật của bà Thủy lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế, tặng cho lại phần thừa kế của mình cho ông Nguyễn Thanh N, ông N được quyền quản lý, sử dụng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB xác nhận chỉnh lý vào ngày 24/01/2024. Như vậy, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N là chủ sử dụng hợp pháp đối với hai thửa đất 273 (thửa đất số 488 cũ) và thửa đất số 274 (thửa đất số 502 cũ), cùng tờ bản đồ số 49 (tờ bản đồ 09 cũ) và được pháp luật bảo vệ.

[2.4] Bị đơn ông Nguyễn Thành A, bà Nguyễn Thị Thanh H cho rằng đã mua hai thửa đất đang tranh chấp nêu trên của ông Nguyễn X từ năm 2005, việc mua bán có viết giấy và ông X ký xác nhận. Bị đơn ông A, bà H cho rằng có việc chuyển nhượng và nhiều người biết sự việc nhưng đều không cung cấp được giấy tờ gì để chứng minh, những người làm chứng đều không biết việc cụ thể.

[2.5] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn ông A, bà H kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành A, bà Nguyễn Thị Thanh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Thành A, bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ đó,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành A, bà Nguyễn Thị Thanh H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 144; 147; 157; 241; 266; 267; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 26; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 27 Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N, về việc: “Tranh chấp đòi đất cho mượn”.

[2.1.1] Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành A và bà Nguyễn Thị Thanh H phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh N 02 thửa đất và tài sản trên đất là toàn bộ cây chuối: Thửa đất số 273 (488 cũ), tờ bản đồ số 49 (09 cũ), có diện tích được cấp mới là 536.5m² (diện tích cũ: 545m² đất màu) và thửa đất số 274 (502 cũ), tờ bản đồ số 49 (09 cũ), có diện tích được cấp mới là 576.6m² (diện tích cũ: 620m² đất màu) đất trồng cây hàng năm khác. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 091567 do Ủy ban nhân dân huyện KB ký cấp ngày 16/5/1996, số vào sổ QSDĐ: QH04, do Ủy ban nhân dân huyện KB ký cấp ngày 16/5/1996, cấp cho ông Nguyễn X. Các thửa đất nêu trên đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KB xác nhận thỏa thuận chuyển quyền cho vợ ông X là bà Nguyễn Thị Thanh Thủy vào ngày 21/9/2010. Vào ngày 24/01/2024 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KB chỉnh lý chuyển quyền sử dụng đất của 2 thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh N được hưởng thừa kế. Cả 02 thửa đất liền kề nhau và tọa lạc tại thôn 8, xã KB, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: Thôn 5, xã KNĐ, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. Có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đường bê tông giao thông nông thôn (cạnh thửa 274), cạnh dài: 17,69m.

+ Phía Tây giáp đất ông Trần Văn Xuân, ông Nguyễn Thanh N (cạnh thửa 273), cạnh dài: 2,38m + 4,57m + 11,58m.

+ Phía Nam giáp thửa đất ông Nguyễn Thanh Y, cạnh dài: 2,96m + 26,34m, 8,9m + 5,79m + 16,21m + 1,86m.

+ Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Thành A, bà Nguyễn Thị Thanh H, cạnh dài: 29,56m + 32,33m.

[2.1.2] Ông Nguyễn Thanh N phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thành A và bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền trị giá cây chuối trồng trên đất là 2.676.000 đồng (*Hai triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*).

[2.1.3] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: *Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm; nếu không có thỏa thuận thì theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án. Theo quy định tại điều 357 và 468 Bộ luật dân sự.*

[2.1.4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, hợp đồng đo đạc và định giá tài sản là 6.126.900 đồng, ông Nguyễn Thanh N nộp tạm ứng (đã chi phí xong). Ông Nguyễn Thanh N khởi kiện được chấp nhận. Buộc vợ chồng ông Nguyễn

Thành A và bà Nguyễn Thị Thanh H phải hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh N số tiền là 6.126.900 đồng (*Sáu triệu một trăm hai mươi sáu nghìn chín trăm đồng*).

[2.1.5] Về án phí:

Ông Nguyễn Thanh N phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) mà ông N đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – Đắc Lắc) theo biên lai số 0007214, ngày 11/10/2024. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh N số tiền 4.700.000 đồng (*Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành A và bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003559, ngày 29/10/2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 - Đắc Lắc.

[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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

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

Nơi nhận:

- Tòa PT TANDTC tại Đà Nẵng;
- TAND khu vực 6 - Đắc Lắc;
- Đương sự;
- Phòng THADS khu vực 6 - Đắc Lắc;
- P.TTNV&THA;
- VKSND tỉnh Đắc Lắc;
- Lưu HSVA.

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

(*Đã ký*)

Nguyễn Duy Thuấn