

Bản án số: 195 /2026/DS-PT

Ngày: 30 – 3 – 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 toà: Ông Trần Minh Quang;

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr, bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- **Thư ký ghi biên bản phiên toà:** Ông Dương Công Bình – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:** Bà Lê Thị Bích Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 525/2025/TLPT-DS ngày 01/12/2025 về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Q đối với Bản án sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2026/QĐ-PT ngày 14/01/2026 và Thông báo về việc chuyển lịch xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 292/2026/TB-TA ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Q;

Địa chỉ: Thôn Ea Đinh, xã Đliê Ya, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy Quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Văn Việt;

Địa chỉ: Số 12 Tôn Đức Thắng, xã Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Trần Văn L;

Địa chỉ: Thôn Yên Khánh, xã Đliê Ya, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- **Người có Quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

+ Bà Nguyễn Thị Thắm;

Địa chỉ: Thôn Yên Khánh, xã Đliê Ya, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- **Người làm chứng:**

+ Ông Khuất Duy Bảo; Địa chỉ: Thôn Qết Tâm, xã Đliê Ya, tỉnh Đắk Lắk.
Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Lê Thị Q trình bày:

Vào năm 2011, ông Nguyễn Văn Kỳ, bà Lê Thị Q có nhận chuyển nhượng của ông Khuất Gia Bảo thửa đất số 25, 96, tờ bản đồ số 40 trong đó thửa đất số 25,

diện tích 12.420 m² và thửa đất số 96, diện tích 9.531 m², địa chỉ thửa đất tại thôn Ea Đinh, xã Ea Tân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 2016 ông Nguyễn Văn Kỳ có thỏa thuận chuyển toàn bộ Quyền sử dụng đất trên cho bà Lê Thị Q và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSD đất số CE 319213, ngày 10/10/2016 đứng tên Lê Thị Q, từ đó gia đình sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai. Khi nhận chuyển nhượng từ ông Khuất Gia Bảo thì đã có con đường mòn giáp ranh với đất ông L đi xuống tới sinh có diện tích 390m², con đường này là do các chủ trước tự mở và nằm trong thửa đất số 25, tờ bản đồ số 40.

Sau khi có kết quả đo đạc lần 2 thì diện tích con đường là 204,9m² và kết quả đo đạc nguyên đơn đồng ý với diện tích đo đạc và thay đổi yêu cầu và xác định toàn bộ diện tích 204, 9 m² không phải là con đường đi chung mà đây là diện tích thuộc Quyền sử dụng đất của bà Q. Cũng như trên cơ sở tờ bản đồ địa chính số 40, 41 (đo năm 1998) giữa thửa đất số 25 của bà Q đang sử dụng và thửa đất số 26 hộ ông Trần Văn L đang sử dụng không có con đường đi.

Việc ông L đồng ý xác định 155, 3m² theo kết quả đo đạc công ty Duy Bình lần 1 để trả lại cho bà Q chứ không đồng ý trả lại 204, 9m² cho bà Q là xâm phạm đến lợi ích hợp pháp của bà Q. Vậy đề nghị Tòa án buộc ông Trần Văn L trả lại cho bà Lê Thị Q tổng diện tích 204, 9m² theo kết quả đo đạc lần 2 của công ty đo đạc Duy Bình.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy Quyền của nguyên đơn ông Hồ Văn Việt rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận 158,2 m² đất (Trong đó không yêu cầu công nhận 155,3 m² đất nằm trong giấy CNQSD đất, 2,9m² đất nằm ngoài giấy CNQSD đất), chỉ yêu cầu công nhận 46,7 m² đất nằm trong giấy CNQSD đất của ông L, bà Thẩm là thuộc Quyền sở hữu của bà Lê Thị Q.

2. Bị đơn ông Trần Văn L trình bày:

Năm 2007 vợ chồng tôi ông L, bà Thẩm có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Tuấn, bà Ngô Thị Hà 01 lô đất tại thôn Ea Đinh, xã Ea Tân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk thửa đất số 26, 21 thuộc tờ bản đồ số 40, 41, trong đó thửa đất số 21 có diện tích 10.805 m² và thửa đất số 26 có diện tích 4.370m², tổng diện tích ông Tuấn, bà Hà chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà Thẩm là 15.175m², khi nhận đất từ ông Tuấn, bà Hà thì đã có con đường giáp ranh giữa hai nhà đi xuống sinh, ông Tuấn, bà Hà xác định đó là con đường chung giữa hai nhà để đi xuống sinh, vợ chồng ông L, bà Thẩm nhận đất và canh tác vẫn sử dụng con đường từ năm 2007 cho đến nay không có xảy ra tranh chấp với ai. Đến năm 2024 thì bà Q cho rằng con đường đất giáp ranh giữa hai nhà là nằm trong giấy CNQSD đất tại thửa số 25, tờ bản đồ số 40 của bà Lê Thị Q và yêu cầu ông L trả con đường đi chung giữa hai nhà cho bà Q mới phát sinh tranh chấp.

Sau khi có kết quả đo đạc lần 1 của công ty đo đạc Duy Bình xác định hiện trạng con đường có diện tích 155,3m² thì sau khi lồng ghép với giấy CNQSD đất thì phần diện tích này nằm trong giấy CNQSD đất của bà Q thì ông L đồng ý trả cho bà Q. Đối với việc bà Q cho rằng diện tích con đường là 204, 9m² theo kết quả đo đạc lần 2 của công ty đo đạc Duy Bình thì ông L không đồng ý vì có 46,7m² đất nằm trong giấy CNQSD đất của ông L, nên ông L không đồng ý trả lại phần diện tích này cho bà Q. Sau khi lồng theo giấy CNQSD đất với thực trạng thì phần đất thiếu của bà Q nằm phía giáp ranh bên phía đông của thửa đất bà Q chứ không phải phần giáp ranh với diện tích của gia đình ông L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk đã Xét định:

Căn cứ Điều 26, 31, 235, 236 Luật đất đai 2024; Điều 115, Điều 158, Điều 159, Điều 165, Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Q định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bác yêu cầu công nhận phần diện tích 46,7m² (nằm trong giấy CNQSD đất số AK592302 đứng tên hộ ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị Thắm) thuộc Quyền sở hữu của bà Lê Thị Q.

Đình chỉ yêu cầu công nhận 158,2m² (Trong đó 155,3 m² đất nằm trong giấy CNQSD đất số CE 319213 đứng tên bà Lê Thị Q và 2,9m² đất nằm ngoài giấy CNQSD đất)

- Ngoài ra, Bản án tuyên về chi phí tố tụng, án phí và Quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Đại diện theo ủy Quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Q có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy Quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải Quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, các đương sự thực hiện đúng Q định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Q được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Q. Giữ

nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Q đã được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét, giải Quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Q, nhận thấy:

Căn cứ kết quả đo đạc thì diện tích đất thực tế mà hộ ông L, bà Thắm đang sử dụng là lớn hơn diện tích được cấp Giấy CNQSDĐ. Tuy nhiên, theo kết quả lồng ghép bản đồ thì ranh giới thực tế của thửa đất mà hộ ông L, bà Thắm đang sử dụng tại phần tiếp giáp với đất bà Q là hoàn toàn trùng khớp với ranh giới thửa đất theo bản đồ giải thửa, phần đất tranh chấp có diện tích 46,7m² hoàn toàn nằm trong ranh giới của thửa đất số 26 mà ông L, bà Thắm được cấp Giấy CNQSDĐ theo bản đồ giải thửa. Ranh giới đất thực tế giữa đất của bà Q, ông L, bà Thắm với bản đồ giải thửa cơ bản trùng khớp.

Mặc khác, bà Q cho rằng bờ ranh giữa gia đình bà Q với ông L thể hiện là hàng cây muông. Tuy nhiên, hiện nay hàng cây muông đã bị chặt và cũng không có tài liệu, chứng cứ gì xác định ranh giữa gia đình ông L với bà Q là hàng cây muông, phần diện tích 46,7m² tiếp giáp với con đường mòn thì ông L, bà Thắm có trồng hàng cây cau vào năm 2023, khi trồng cây thì có thông báo cho bà Q biết và nằm trong giấy CNQSDĐ đất của gia đình ông L.

Do đó, việc nguyên đơn bà Q cho rằng toàn bộ diện tích 46,7m² là thuộc Quyền sở hữu của bà Q là không có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận phần diện tích 46,7m² đất thuộc bà Q là phù hợp.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Q là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Q định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Q. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Điều 26, 31, 235, 236 Luật đất đai 2024; Điều 115, Điều 158, Điều 159, Điều 165, Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Q định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu công nhận phần diện tích 46,7m² (nằm trong giấy CNQSD đất số AK592302 đứng tên hộ ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị Thắm) thuộc Qền sở hữu của bà Lê Thị Q.

- Đình chỉ yêu cầu công nhận 158,2m² (Trong đó 155,3 m² đất nằm trong giấy CNQSD đất số CE 319213 đứng tên bà Lê Thị Q và 2,9m² đất nằm ngoài giấy CNQSD đất).

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Q phải chịu chi phí đo đạc bằng máy, thẩm định tại chỗ là 17.000.000 đồng (Đã thu và chi phí xong).

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 750.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Lê Thị Q đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0011819 ngày 08/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 10 – Đắk Lắk). Hoàn trả cho bà Lê Thị Q số tiền 450.000 đồng còn lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Lê Thị Q đã nộp (ông Hồ Văn Việt nộp thay) theo biên lai thu số 0000762 ngày 12/9/2025 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:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 10;
- Phòng THADS khu vực 10;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử TAND;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Minh Quang