

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **215/2026/DS-PT**

Ngày: 06 - 4 - 2026

V/v tranh chấp đòi đất bị lấn chiếm

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

**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 Thanh Huyền

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thái Lan, ông Phạm Cao Gia .

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký 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 06 tháng 4 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 625/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp đòi đất bị lấn chiếm*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 157/2026/QĐ-PT ngày 23/02/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 219/QĐ-PT ngày 23/3/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số nhà B, Tổ A, thôn T, phường E, tỉnh Đắk Lắk (*Vắng mặt*).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đặng Thanh Q, sinh năm 1991; Địa chỉ: C Khu N đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Tân H1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số nhà A N, phường B, tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Minh H2, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số A đường Y, phường E, tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số B Tổ A, thôn T, phường E, tỉnh Đắk Lắk (*Có đề nghị xét xử vắng mặt*).

3.2. Bà Hồ Thị H3, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số nhà A N, phường B, tỉnh Đắk Lắk (*Vắng mặt*).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Có đề nghị xét xử vắng mặt).

4.2. Bà Văn Thị L, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số nhà F L, tổ dân phố H, phường E, tỉnh Đắk Lắk (Có đề nghị xét xử vắng mặt).

* **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Huỳnh Tấn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 366, tờ bản đồ số 65 tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số CM 735767 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 13/9/2018.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất nêu trên được tách ra từ thửa đất số 2, tờ bản đồ 65, diện tích 690m² của vợ chồng ông H. Ngày 02/10/2018, vợ chồng ông H chuyển nhượng cho ông Kim Văn S và bà Mai Thị M một phần thửa đất số 2, diện tích chuyển nhượng 328m² (thửa 367), phần diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng là 362m² (thửa 366). Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông H, ông S và bà M tách thửa đất số 367 thành các thửa đất 379, 399 và 398, tờ bản đồ 65 và chuyển nhượng cho người khác. Hiện tại, ông Huỳnh Tấn H1 và bà Hồ Thị H3 là chủ sử dụng thửa đất số 398 do nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị T1, thửa 398 giáp ranh với thửa đất số 366 của ông H.

Năm 2024, vợ chồng ông H1 xây dựng nhà ở trên thửa đất số 398, tờ bản đồ số 65, đã lấn sang thửa đất số 366 của ông H, diện tích lấn chiếm 6,3m², có vị trí tứ cận: Phía bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 366 của ông H, cạnh dài (19,39 + 5,88 + 0,12)m; Phía nam giáp thửa đất 398 của ông H1, cạnh dài (20,76 + 4,35 + 0,15)m; Phía đông giáp đường Y, cạnh dài 0,3m; Phía tây giáp thửa đất số 03, cạnh dài 0,3m.

Ông H đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường E, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết tranh chấp đất đai nhưng các bên không hòa giải thành. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Huỳnh Tấn H1, bà Hồ Thị H3 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 6,3m² và tháo dỡ tài sản xây dựng trên phần đất tranh chấp (một phần của căn nhà xây 02 tầng), thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 65 cho ông Nguyễn Văn H.

* Bị đơn ông Huỳnh Tấn H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H3 trình bày:

Ông Huỳnh Tấn H1 và bà Hồ Thị H3 là vợ chồng, ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 398, tờ bản đồ số 65, diện tích 124,3m², tại phường E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 075414 cấp ngày 13/5/2021, (chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông H1, bà H3 vào ngày 31/5/2024).

Nguồn gốc quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị T1 (em họ của ông H1) vào năm 2024. Vợ chồng ông H1 đã giao đủ tiền và nhận bàn giao đất, khi tiến hành giao đất thì bên chuyển nhượng ra chỉ vào lô đất trống (không có

vật kiến trúc, cây trồng trên đất). Vị trí thửa đất của ông H1 nằm giữa nhà ông H4 và nhà ông H. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất đã có móng xây gạch cũ do chủ cũ xây dựng để xác định ranh giới với đất của ông H.

Đến tháng 8/2024, vợ chồng ông H1 bắt đầu khởi công xây dựng nhà ở. Thời điểm đó, ông H có mặt chứng kiến và cùng với thợ xây dựng công trình kéo thước dây để xác định ranh giới giữa thửa đất của ông H1 và thửa đất của ông H như sau: Ông H kéo thước dây tính từ móng gạch (giáp đất ông H) đến bức tường nhà ông H4, ông H xác định chiều ngang đủ 05m và không có ý kiến gì. Khi thi công, gia đình ông H1 đã đo đạc lại và xác định diện tích nhận chuyển nhượng bằng với diện tích được công nhận. Đến khi gia đình ông H1 gần hoàn thiện công trình xây dựng thì ông H tiến hành đo đạc lại thửa đất của mình và cho rằng đất của ông H bị thiếu 6,3m² (có kích thước tứ cận như kết quả đo đạc kỹ thuật), yêu cầu gia đình ông H1 phải trả lại diện tích đất này là không có căn cứ. Vì vậy, ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sau khi nhận chuyển nhượng đất ông H1 đã xây dựng nhà ở theo đúng vị trí, diện tích của thửa đất số 398 thể hiện tại GCNQSD đất, không lấn chiếm đất của ông H.

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

Bà T là vợ của ông H, vợ chồng bà T là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thửa 366, tờ bản đồ 65, tại phường E, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2024, gia đình ông H1 xây dựng nhà ở trên thửa đất số 398 đã lấn chiếm diện tích đất 6,3m² thuộc thửa đất 366 của vợ chồng bà T. Bà T đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T thống nhất với các ý kiến, yêu cầu của ông H và không bổ sung gì thêm.

** Người làm chứng bà Trần Thị T1 trình bày:*

Bà T1 là họ hàng với gia đình ông H1. Năm 2022, bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh H5, bà Văn Thị L thửa đất số 398, tờ bản đồ số 65, diện tích 124,3m² tại thôn T, phường E, tỉnh Đắk Lắk. Khi bà nhận chuyển nhượng thì trên đất không có tài sản gì, giáp phía nam của thửa đất đã có nhà xây kiên cố, còn cạnh phía bắc giáp đất ông H thì đã thấy có bờ gạch xây làm ranh giới giữa hai thửa đất, bà không biết do ai xây dựng. Bà và chủ cũ có kéo thước đo đạc lại thì thấy diện tích đủ so với GCNQSD đất được cấp, chiều rộng mặt đường là 5m. Quá trình sử dụng bà không tạo lập tài sản gì trên đất, không làm thay đổi hiện trạng. Đến năm 2024, bà chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông H1. Sau khi biết hiện nay hai gia đình có tranh chấp về đất đai thì bà có đến đất để xem lại và thấy ông H1 xây nhà trên thửa đất bà đã chuyển nhượng, bờ gạch làm ranh giới vẫn còn nguyên không bị xô dịch.

** Người làm chứng bà Văn Thị L trình bày:*

Ngày 22/4/2021, vợ chồng bà Văn Thị L, ông Nguyễn Thanh H5 nhận chuyển nhượng thửa đất số 398, tờ bản đồ 65, diện tích 124,3m² tại xã E (nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk) của ông Võ Quang T2, bà Nguyễn Thị Thu H6. Thời điểm nhận bàn giao thực địa, thửa đất 398 chưa có tài sản gì trên đất, còn hai thửa đất bên cạnh đã xây nhà ở ổn định. Vợ chồng bà L và ông T2 có mời hai hộ này ra kiểm tra đo đạc lại thì thấy diện tích đất đủ như trong giấy chứng nhận được cấp, bà L nhớ chiều dài

mặt đường đo từ tường nhà thửa 339 sang là 5m. Ranh giới với thửa đất 399 là tường nhà đã xây, còn ranh giới với thửa đất 366 (của ông H) hai bên có đóng cọc làm mốc giới, bà L không nhớ là có giáp với móng gạch hay hàng rào của gia đình ông H hay không, nhưng khi đó ông H có ra xem đo đất và không có ý kiến gì.

Bà L đã được Tòa án cho xem các hình ảnh chụp thửa đất 398 do ông H1 cung cấp. Bà xác định đúng vị trí thửa đất bà nhận chuyển nhượng từ ông T2, còn móng gạch và hàng rào của gia đình ông H giáp với thửa đất của bà thì bà không để ý là đã có hay chưa.

Vợ chồng bà L không tạo lập tài sản gì trên đất, cũng không có tranh chấp gì với các hộ xung quanh. Đến tháng 10/2021, vợ chồng bà L chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Trần Thị T1. Nay các bên tranh chấp đất thì bà L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:**

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 31, Điều 134, Điều 235 và Điều 236 Luật đất đai.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Buộc vợ chồng ông Huỳnh Tấn H1 và bà Hồ Thị H3 phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 97.253.000 đồng, là trị giá quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 6,3m².

Giao cho vợ chồng ông Huỳnh Tấn H1 và bà Hồ Thị H3 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 6,3m², là một phần của thửa đất số 366, tờ bản đồ 65, tại phường E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 735767, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 13/9/2018 cho hộ ông Nguyễn Văn H, có tứ cận như sau:

+ Phía bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 366, tờ bản đồ 65 của ông Nguyễn Văn H, cạnh dài (19,39 + 5,88 + 0,12)m;

+ Phía nam giáp thửa đất số 398, tờ bản đồ 65 của ông Huỳnh Tấn H1, cạnh dài (20,76 + 4,35 + 0,15)m;

+ Phía đông giáp đường Y, cạnh dài 0,3m;

+ Phía tây giáp thửa đất số 03, cạnh dài 0,3m.

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 02/10/2025, bị đơn ông Huỳnh Tấn H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thoả 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: Xét thấy ranh giới hiện trạng thửa đất đã có trước khi ông H1 nhận chuyển nhượng, hiện nay diện tích đất bị đơn quản lý thiếu, nguyên đơn quản lý thực tế nhiều hơn GCNQSD đất đã cấp. Do đó cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Huỳnh Tấn H1, sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 ông Huỳnh Tấn H1 nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Theo các tài liệu chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh khu vực Buôn Ma T3 cung cấp thể hiện:

Ngày 23/11/1995, hộ ông Nguyễn Văn H được cấp GCNQSD đất số G 998329 đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 30, diện tích 750m² tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk).

Đến ngày 13/9/2018, hộ ông H cấp đổi GCNQSD đất số CM 735767, thửa đất số 2 (cũ 54), tờ bản đồ 65 (cũ 30), diện tích 690m². Lý do giảm diện tích là do sai sót trong đo đạc cấp GCN trước đây. Gia đình ông H không có ý kiến gì đối với diện tích được công nhận. Trong sơ đồ thửa đất thể hiện cạnh phía đông giáp mặt đường Y W có chiều dài 28,26m, cạnh phía tây dài 28m (BL 126).

Đến ngày 02/10/2018, ông H, bà T chuyển nhượng cho ông Kim Văn S và bà Mai Thị M một phần thửa đất số 2 có diện tích 328m². Ngày 31/10/2018 ông S và bà M được cấp GCNQSD đất số CP 067385, thửa đất số 367, tờ bản đồ 65, diện tích 328m² thể hiện cạnh phía đông giáp đường Y có chiều dài 14,7m, cạnh phía tây có chiều dài 16,03m (BL 127).

Như vậy, phần diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng của ông H là 362m² thuộc thửa đất số 366, trong đó cạnh phía đông tiếp giáp đường Y có chiều dài 13,56m, cạnh phía tây có chiều dài 11,97m.

Năm 2019, ông S và bà M chuyển nhượng thửa đất số 367 cho ông Võ Quang T2. Ông T2 chuyển nhượng một phần thửa đất số 367 có diện tích 92,8m² có cạnh phía đông tiếp giáp mặt đường dài 4,7m, cạnh phía tây dài 5,18m thuộc thửa 379

cho bà Mai Phụng N. Diện tích còn lại 235,2m² thuộc thửa 378. Năm 2020, ông T2 chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn H7 diện tích 110,9m² có cạnh phía đông tiếp giáp mặt đường dài 5,0m, cạnh phía tây dài 5,42m thuộc thửa 399. Diện tích còn lại 124,3m² có cạnh phía đông tiếp giáp mặt đường dài 5,0m, cạnh phía tây dài 5,42m thuộc thửa 398 (BL 143, 158).

Đến tháng 4/2021 ông T2 chuyển nhượng thửa đất số 398 cho ông Nguyễn Thanh H5, bà Văn Thị L. Tháng 11/2021, ông H5 và bà L tiếp tục chuyển nhượng cho bà Trần Thị T1. Tháng 5/2024, bà T1 chuyển nhượng cho ông H7 và bà H3 thửa đất số 398 giáp ranh với thửa đất số 366 của ông H.

Như vậy, các thửa đất đều có nguồn gốc rõ ràng, tuy có sự biến động về chủ sử dụng đất nhưng diện tích đất và chiều dài các cạnh không thay đổi.

[2.2] Xét ranh giới giữa thửa đất số 398 và 366:

Theo ông H trình bày, gia đình ông đã làm nhà ở sinh sống ổn định trên thửa đất số 54 từ khoảng năm 1987, có mốc giới rõ ràng, không tranh chấp với ai; thời điểm tách thửa năm 2018, ông có đóng cọc sắt ở hai đầu để làm ranh giới giữa hai thửa 366 và 367. Quá trình sử dụng thì ông thấy thửa đất giáp ranh với gia đình ông vẫn để trống cho đến khi ông H7 nhận chuyển nhượng, còn hai thửa đất bên cạnh ông H7 (thuộc thửa đất 367) đã xây nhà ở kiên cố trước đó. Khi ông H7 dọn mặt bằng để chuẩn bị làm nhà thì có gọi ông H ra đo đạc, ông H7 kéo đủ 5m tính từ tường nhà thửa 399 sang nhưng lấn qua đất của ông H nên ông H không đồng ý, hai bên phát sinh tranh chấp. Đối với móng gạch nằm giữa thửa đất của ông và ông H7 thì ông không biết do ai xây dựng và xây thời gian nào nhưng có từ trước khi ông H7 xây nhà, thời điểm đó ông về quê, lúc vào đã thấy có hàng gạch, ông thắc mắc thì ít ngày sau thấy ông H7 vào dọn mặt bằng và làm móng nhà.

Các chủ cũ của thửa đất số 398 trong đó có bà Văn Thị L xác định: Thời điểm bà nhận chuyển nhượng đất thì giáp ranh hai bên đều đã làm nhà ở ổn định, chỉ còn thửa 398 là đất trống có chiều rộng mặt đường 5m, khi chuyển nhượng có đo đạc hiện trạng, ranh giới với thửa đất của ông H bà nhớ có đóng cọc, không để ý là đã có hàng gạch xây hay hàng rào của gia đình ông H hay chưa. Còn bà Trần Thị T1 nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà L từ tháng 10/2021, thời điểm đó xung quanh đã có nhà, ranh giới với gia đình ông H là hàng gạch xây từ trước ra sau đến hết thửa đất, do ai xây thì bà không biết, bà không làm thay đổi hiện trạng gì cho đến khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H7.

Theo ông H7, khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất 398 thì ranh giới là móng gạch xây đã có từ trước, ông chỉ tháo dỡ phần hàng rào lưới B40 có khung sắt được dựng lên phía trên bờ gạch (do không xây gắn với bờ gạch) của gia đình ông H và ông H không có ý kiến gì, ông H7 chỉ xây nhà trên phần đất của mình, đến nay bờ gạch này vẫn còn nguyên, không có sự xô dịch.

Tại cấp phúc thẩm, ông H7 có cung cấp một số hình ảnh thửa đất số 398 trước thời điểm xây dựng nhà thì thấy ranh giới với thửa đất 399 là tường nhà do chủ sử dụng thửa đất 399 xây, còn ranh giới với thửa 366 có một móng gạch xây từ trước ra sau đến hết phần nhà của ông H, bên trên hàng gạch là hàng rào lưới B40 khung

sắt có thể tháo dỡ, hàng gạch này để phân biệt nền đất thửa 399 cao hơn so với thửa 366.

Như vậy, khẳng định trước khi ông H7 nhận chuyển nhượng đất thì ranh giới giữa thửa đất số 398 và 366 là móng gạch xây từ trước ra sau đã có sẵn, ông H đã biết nhưng không có ý kiến gì. Sau đó ông H7 tiến hành xây nhà trong phần đất của mình, không vượt qua ranh giới này, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện nay móng gạch đó vẫn còn, không bị xô dịch.

[2.3] Xét kết quả đo đạc kỹ thuật thể hiện:

Thửa đất số 366 gia đình ông H đang sử dụng, diện tích đo đạc thực tế là 374m^2 , trong đó cạnh phía đông giáp đường Y là $13,21\text{m}$, cạnh phía tây $11,84\text{m}$; so với diện tích được cấp GCNQSD đất là 362m^2 , trong đó cạnh phía đông có chiều dài $13,56\text{m}$, cạnh phía tây có chiều dài $11,97\text{m}$. Như vậy chênh lệch giữa thực tế đo đạc và diện tích trong GCNQSD đất của thửa 366 dư 12m^2 , cạnh phía đông thiếu $13,56\text{m} - 13,21\text{m} = 0,35\text{m}$, cạnh phía tây thiếu $11,97\text{m} - 11,84\text{m} = 0,13\text{m}$.

Thửa đất số 379, diện tích đo đạc thực tế là $90,7\text{m}^2$, có cạnh phía đông tiếp giáp mặt đường dài $4,65\text{m}$, cạnh phía tây dài $5,09\text{m}$; so với GCNQSD đất được cấp diện tích là $92,8\text{m}^2$, cạnh phía đông dài $4,7\text{m}$, cạnh phía tây dài $5,18\text{m}$. Như vậy chênh lệch giữa thực tế đo đạc và diện tích trong GCNQSD đất của thửa 379 thiếu $2,1\text{m}^2$, cạnh phía đông thiếu $4,7\text{m} - 4,65\text{m} = 0,05\text{m}$, cạnh phía tây thiếu $5,18\text{m} - 5,09\text{m} = 0,09\text{m}$.

Thửa đất số 399, diện tích đo đạc thực tế là $109,4\text{m}^2$ có cạnh phía đông tiếp giáp mặt đường dài $4,99\text{m}$, cạnh phía tây $5,42\text{m}$; so với GCNQSD đất được cấp diện tích là $110,9\text{m}^2$, cạnh phía đông dài $5,0\text{m}$, cạnh phía tây dài $5,42\text{m}$. Như vậy chênh lệch giữa thực tế đo đạc và diện tích trong GCNQSD đất của thửa 399 thiếu $1,5\text{m}^2$, cạnh phía đông thiếu $5,0\text{m} - 4,99\text{m} = 0,01\text{m}$, cạnh phía tây đủ.

Thửa đất số 398 gia đình ông H7 đang sử dụng, bao gồm cả phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là $120,6\text{m}^2$, trong đó cạnh phía đông tiếp giáp mặt đường dài $4,93\text{m}$, cạnh phía tây dài $5,5\text{m}$; so với GCNQSD đất được cấp diện tích là $124,3\text{m}^2$, cạnh phía đông dài $5,0\text{m}$, cạnh phía tây dài $5,42\text{m}$. Như vậy chênh lệch giữa thực tế đo đạc và diện tích trong GCNQSD đất của thửa 398 thiếu $3,7\text{m}^2$, cạnh phía đông thiếu $5\text{m} - 4,93\text{m} = 0,07\text{m}$, cạnh phía tây dư $5,5\text{m} - 5,42\text{m} = 0,08\text{m}$. Còn phần móng gạch phía trước giáp mặt đường có chiều dài $0,1\text{m}$ ông H7 không sử dụng.

Cộng các số đo thửa đất số $398 + 399 + 379$ (tương đương thửa 367) thì thực tế chiều dài cạnh phía đông tiếp giáp mặt đường là $14,57\text{m}$, so với GCNQSD đất được cấp thiếu $14,7\text{m} - 14,57\text{m} = 0,13\text{m}$, cạnh phía tây dài $16,01\text{m}$ so với GCNQSD đất được cấp thiếu $16,03\text{m} - 16,01\text{m} = 0,02\text{m}$.

Như vậy, hiện trạng sử dụng của tất cả các thửa đất so với GCNQSD đất được cấp đều bị thiếu ở cạnh phía đông tiếp giáp mặt đường Y Wang, không riêng gì thửa đất của ông H, trong khi các hộ đã sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp cho đến thời điểm ông H7 xây dựng nhà. Do đó có cơ sở xác định GCN đã cấp chưa đúng thực tế sử dụng đất của các hộ. Ông H cho rằng ông H7 lấn chiếm $0,3\text{m}$ mặt

đường Y nhưng kết quả đo đạc cho thấy đất của ông H cũng đang bị thiếu, ông H không có hành vi lấn chiếm, không xê dịch ranh giới là hàng gạch.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào số đo các cạnh của thửa đất số 366 bị thiếu so với GCNQSD đất được cấp và kết quả lồng ghép bản đồ địa chính thể hiện các thửa đất 379, 399, 398 sử dụng không trùng khớp với vị trí được cấp GCN, tính tiền về phía thửa đất số 366 của ông H với khoảng cách sai lệch từ 0,2-0,3m để khẳng định diện tích đất tranh chấp 6,3m² thuộc thửa đất số 366 là thiếu cơ sở. Bởi lẽ, sơ đồ lồng ghép địa chính chỉ mang tính chất tham khảo, hiện trạng sử dụng đất nguyên thửa đất số 54 (sau này là thửa số 2) theo ông H xác định đã ổn định từ năm 1987, sau đó ông H tách thửa và chuyển nhượng cho người khác, khi các chủ sử dụng đất của thửa 379, 399 xây dựng nhà thì ông H tuy ở gần đó nhưng không có ý kiến gì; còn thửa 398 của ông H tạo lập sau cùng khi ranh giới hai bên đã có sẵn, trường hợp có việc sử dụng đất không khớp với vị trí cấp GCN thì cũng không phải do lỗi của ông H7, các bên chỉ sử dụng theo thực tế.

Xét thấy, ông H không đưa ra được chứng cứ chứng minh ông H7 có hành vi lấn chiếm đất nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc ông H7 trả lại giá trị phần diện tích 6,3m² là không có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 3.236.000 đồng chi phí đo đạc kỹ thuật, 2.200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 3.700.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản và 300.000 đồng chi phí sao lục hồ sơ đất đai. Tổng cộng 9.436.000 đồng, được khấu trừ số tiền nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

[4] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, tuy nhiên ông H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí. Ông H7 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông H7 không phải chịu án phí.

[5] Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ yêu cầu nguyên đơn cung cấp thông tin của các chủ sử dụng đất thửa 379 và 399 mà không yêu cầu bị đơn là hộ sử dụng đất liền kề cung cấp là thiếu sót, dẫn đến việc không có thông tin đầy đủ để triệu tập tham gia tố tụng; đồng thời không thu thập địa chỉ của các chủ sử dụng đất thửa 398 qua các thời kỳ để làm rõ ranh giới sử dụng đất cũng là thiếu sót. Các nội dung này tại cấp phúc thẩm đã được bổ sung, nhưng do đương sự không tham gia tố tụng mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[6] Từ những phân tích và lập luận trên, xét thấy cần chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông H7, sửa bản án sơ thẩm theo hướng như đã phân tích.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Tấn H1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 31, Điều 134, Điều 235 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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 Nguyễn Văn H về việc: Buộc vợ chồng ông Huỳnh Tấn H1, bà Hồ Thị H3 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 6,3m² và tháo dỡ tài sản xây dựng trên phần đất tranh chấp (một phần của căn nhà xây 02 tầng), thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 65, tại phường E, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Văn H có tứ cận:

+ Phía bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 366, tờ bản đồ 65 của ông Nguyễn Văn H, cạnh dài (19,39 + 5,88 + 0,12)m;

+ Phía nam giáp thửa đất số 398, tờ bản đồ 65 của ông Huỳnh Tấn H1, cạnh dài (20,76 + 4,35 + 0,15)m;

+ Phía đông giáp đường Y, cạnh dài 0,3m;

+ Phía tây giáp thửa đất số 03, cạnh dài 0,3m.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu 9.436.000 đồng (*Chín triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng*) chi phí đo đạc kỹ thuật, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và chi phí sao lục hồ sơ đất đai, được khấu trừ số tiền ông H đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Huỳnh Tấn H1 được trả lại số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002946 ngày 21/10/2025 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:

- Tòa PT TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1;
- 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 Thanh Huyền