

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 222 /2026/DS-PT

Ngày: 09 - 4 - 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 tòa: Ông Lê Quốc Ly;

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình và Ông Nguyễn Duy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 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 567/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 153/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắc Lắc bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 109/2026/QĐ-PT ngày 26/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 143/QĐ-PT ngày 10/02/2026 và Thông báo chuyển thời gian xét xử vụ án số: 13/TB-TA ngày 09/3/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà H Ma Ri Buôn Krông, sinh năm 1968; Địa chỉ: **Buôn C, phường E, tỉnh Đắc Lắc**; Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Đỗ Anh T**, sinh năm 1985. Địa chỉ: **Số F, tổ C, Đ, phường B, tỉnh Đắc Lắc** (theo văn bản uỷ quyền ngày 12/12/2022); Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Phùng Xuân H**, sinh năm 1972 và bà **Phan Thị T1**, sinh năm 1976; Địa chỉ: **Thôn C, phường E, tỉnh Đắc Lắc**; Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền:

- Bà **Đỗ Thị Hằng N**, sinh năm 1983; Địa chỉ: **C Khu N đường T, phường T, tỉnh Đắc Lắc** (theo văn bản uỷ quyền ngày 05/3/2026); Có mặt.

- Bà **Đinh Thị Thu T2**, sinh năm 1995; Địa chỉ: **Số A N, phường B, tỉnh Đắc Lắc** (theo văn bản uỷ quyền ngày 13/3/2024); Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Cao Anh S thuộc Công ty L1, Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: C Khu N đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

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

- Ông Đinh Sỹ T3, sinh năm 1954; Địa chỉ: N, Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- Bà H Yin B, sinh năm 1957; Địa chỉ: Buôn C, phường E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- Bà H Lê Dê B1, sinh năm 1960; Địa chỉ: Buôn C, phường E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- Ông Đặng Quang T4, sinh năm 1989 và bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số A N nội dài, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Có đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Phùng Xuân Đ, sinh năm 1997; Địa chỉ: Thôn C, phường E, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà Đinh Thị Thu T2, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số A N, phường B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2024); Vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Y Brák M (Ama H B), sinh năm 1947. Địa chỉ: Buôn C, phường E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- Ông Y Nguyên B2 (A), sinh năm 1969. Địa chỉ: Buôn C, phường E, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

5. Người phiên dịch tiếng Ê đê sang tiếng phổ thông và ngược lại: Ông Y Phi K; Địa chỉ: Buôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Do có kháng cáo của: Bị đơn ông Phùng Xuân H và bà Phan Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà H Ma R Buôn Krông và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 2013, bà H Ma R Buôn Krông được cụ ông Y Bhul B3 (là bố đẻ của nguyên đơn) tặng cho thửa đất số 60, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.010m² tại phường E, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSD đất) số BB 783912 ngày 20/9/2010 cho hộ ông Y Bhul B3, chỉnh lý biến động tặng cho nguyên đơn ngày 27/9/2013. Thửa đất có vị trí: Phía Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp thửa đất số 60b của nguyên đơn, phía Nam giáp thửa đất số 59 của ông Phùng Xuân H, bà Phan Thị T1 (bị đơn), phía Bắc giáp thửa đất số 257a của bị đơn. Nguyên trước đây, cụ ông Y Bhul B3 cho ông Đinh Sỹ T3 mượn thửa đất số 60 này để canh tác, trồng cây hàng năm. Khi cho mượn hai bên không lập văn bản giấy tờ gì. Sau này ông T3 bán hay cho bị đơn mượn thì nguyên đơn không

biết. Thời gian gần đây nguyên đơn mới phát hiện ông **T3** không còn sử dụng thửa đất này mà bị đơn là người đang quản lý, sử dụng. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 60, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.010m², địa chỉ tại **phường E, tỉnh Đắk Lắk**.

Ranh giới giữa thửa đất số 60 và thửa đất số 60b, tờ bản đồ số 3 là hàng rào trụ bê tông đúc sẵn 100 x 100 (trong đó có 17 trụ bê tông, 01 trụ gỗ), hàng rào xây gạch cao bình quân 0,3m, trên rào lưới B40, dài 21,4m. Trong đó có 09 trụ bê tông, 01 trụ gỗ, lưới B40 do bà **H Lê Dê B1** tạo dựng vì bà H **Lê Dê B1** đang sử dụng thửa đất số 60b liền kề. Còn lại móng hàng rào xây gạch dài 21,4m và 08 trụ bê tông do bị đơn tự tạo dựng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải di dời. Ngoài ra trên đất còn có các tài sản gồm giếng khoan, hàng rào, cây trồng do bị đơn tự tạo dựng và trồng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải di dời để trả lại đất cho nguyên đơn.

*** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phùng Xuân H, bà Phan Thị T1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Năm 1998 bị đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Y G** và bà H Yin Bkrông 4.000m² đất, tiếp giáp với thửa đất 257a mà bị đơn nhận chuyển nhượng của ông **Đinh Sỹ T3**. Diện tích đất nhận chuyển nhượng vợ chồng ông **Y G** và bà **H Yin B** đã được cấp GCNQSD đất. Việc chuyển nhượng đất hai bên viết giấy tay, hiện bị đơn đã làm thất lạc, đo đất áng chừng bằng cây sào và bàn giao trên thực địa đúng như hiện trạng đất mà bị đơn đang sử dụng. Kể từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bị đơn sử dụng đất ổn định, trồng cây và canh tác trên đất, không ai có ý kiến hay tranh chấp gì. Đến năm 2022 bị đơn cấp đổi GCNQSD đất thì phát hiện diện tích được cấp trong GCNQSD đất không đủ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng trên thực tế (thiếu khoảng 1.000m²) nên đã làm thủ tục cấp đổi cho đủ diện tích. Lúc này, bị đơn được biết diện tích đất thiếu khoảng 1.000m² đã được cấp GCNQSD đất cho nguyên đơn nên bị đơn có đến trao đổi đề nguyên đơn hỗ trợ làm thủ tục cho đúng diện tích đất thì nguyên đơn không đồng ý và yêu cầu bị đơn phải mua lại diện tích đất này nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Bị đơn khẳng định phần diện tích đất tranh chấp là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 3, tại **phường E, tỉnh Đắk Lắk** thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn, bị đơn sử dụng ổn định từ năm 1998 đến nay, nguyên đơn sinh sống trên lô đất liền kề không có ý kiến gì. Đối với giấy sang nhượng đất phô tô do nguyên đơn giao nộp và được bà **H Yin B**, người làm chứng là ông **Y Brák M (Ama H B)** và ông **Y Nguyên B2 (A)** thừa nhận thì bị đơn không đồng ý vì thực tế không có giấy sang nhượng này.

Nay nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn không đồng ý. Đồng thời bị đơn đề nghị Tòa án xem xét hủy GCNQSD đất số BB 783912 ngày 20/9/2010 cấp cho hộ ông **Y Bhul B3**, được chỉnh lý biến động tặng cho bà H Ma Ri Buôn Krông ngày 27/9/2013 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 3 nêu trên.

Ranh giới giữa thửa đất số 60 và thửa đất số 60b, tờ bản đồ số 3 là hàng rào trụ bê tông đúc sẵn 100 x 100 (trong đó có 17 trụ bê tông, 01 trụ gỗ), móng hàng

rào xây gạch cao bình quân 0,3m, trên rào lưới B40, dài 21,4m. Trong đó móng hàng rào xây gạch dài 21,4m và 08 trụ bê tông do bị đơn tự tạo dựng. Đối với toàn bộ tài sản trên đất gồm giếng khoan, hàng rào và cây trồng do bị đơn tạo dựng và trồng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Xuân Đ là bà Đinh Thị Thu T2 trình bày:

Ông Phùng Xuân Đ là con của bị đơn. Ông Đ được biết, năm 1998 bị đơn có nhận chuyển nhượng thửa đất số 257a, tờ bản đồ số 3, có diện tích khoảng 6.000m² của ông Đinh Sỹ T3, bà Trần Thị X, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSD đất. Năm 1999, bị đơn tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm phần diện tích đất khoảng 4.000m² của ông Y G và bà H Yin Bkrông liền kề với thửa đất số 257a, tờ bản đồ số 3. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông Y G và bà H Yin B giao đủ đất cho bị đơn. Sau đó bị đơn đã tiến hành làm hàng rào kiên cố, canh tác và không tranh chấp với ai. Tuy nhiên tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông Y G và bà H Y mới chỉ được cấp GCNQSD đất đối với phần diện tích đất là 2.400m² nên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đã được cấp bìa. Tổng diện tích của hai thửa đất bị đơn nhận chuyển nhượng liền kề với nhau và trên thực tế khoảng 10.000m², tuy nhiên mới chỉ được cấp GCNQSD đất khoảng 8.600m². Thời điểm chuyển nhượng các bên đã nhận bàn giao, cắm mốc ranh giới, xây dựng hàng rào kiên cố và sử dụng ổn định 20 năm nay. Năm 2024, bị đơn đã tặng cho ông Đ thửa đất số 257a, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ phường E, tỉnh Đắk Lắk. Đối với thửa đất các bên hiện nay đang tranh chấp thì ông Đ không liên quan vì nguồn gốc do bị đơn nhận chuyển nhượng. Ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Đinh Sỹ T3 trình bày:

Ông Thao cư T5 tại xã E (nay là phường E) từ năm 1984 và làm thôn trưởng thôn 3, xã E từ khoảng năm 1984 đến năm 2019. Năm 1986 ông T3 có nhận chuyển nhượng của cụ ông Y Bhul B3 khoảng 9.000m² đất tại buôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk). Khi mua bán hai bên chỉ nói bằng lời nói, ông T3 đã thanh toán đủ tiền cho cụ ông Y Bhul B3 và nhận đất canh tác từ năm 1986. Đến khoảng năm 1998 ông T3 chuyển nhượng cho bị đơn phần đất có diện tích khoảng 6.000m², thửa đất số 257a, tờ bản đồ số 3, có tứ cận: một phía giáp đất ông T6, một phía giáp đất ông D, một phía giáp đất còn lại của ông T3, một phía giáp đất của bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Y Gem K1 ông T3 chuyển nhượng cho bị đơn có viết giấy tay với nhau, bị đơn đã thanh toán đủ tiền và ông T3 cũng đã giao đất cho bị đơn nhận sử dụng.

Ông T3 được biết phần diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn nằm trong diện tích đất mà vợ chồng ông Y G và bà H Yin B chuyển nhượng cho bị đơn; Bị đơn nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y G khoảng 4.000m². Trước đây ông T3 cũng có hỏi cụ ông Y Bhul B3 để mua nên ông T3 biết rõ diện tích và nguồn gốc nhưng ông Y Bhul B3 nói đã cho gia đình ông Y G từ năm 1984 nên

không bán cho ông T3 nữa. Năm 1984, vợ chồng ông Y G chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất khoảng 4.000m² nêu trên, trên đất có một căn nhà tạm và cây ngắn ngày. Sau khi nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y G, bị đơn đã quản lý sử dụng từ năm 1998 đến nay, không ai có ý kiến hay tranh chấp gì.

Ông T3 không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về việc cụ ông Y B4 cho ông T3 mượn thửa đất số 60, tờ bản đồ số 3 đang tranh chấp vì thời điểm đó ông T3 nhiều đất, không có khả năng canh tác. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất số 60 là không đúng.

- Bà H Yin B trình bày:

Bà H Yin Bkrông là vợ của ông Y G (chết năm 2008), là chị em họ của nguyên đơn. Khoảng năm 1986 cụ ông Y Bhul B3 cho vợ chồng bà H Yin Bkrông thửa đất có vị trí tứ cận cụ thể thì bà H Y không nhớ, chỉ nhớ thửa đất có một phía giáp đường đi, còn lại ba phía đều giáp đất của cụ ông Y Bhul B3. Đến khoảng năm 1999 thì vợ chồng bà H chuyển nhượng lại cho bị đơn.

Khi ông Y B4 cho vợ chồng bà H Yin đất cũng như khi vợ chồng bà H Y chuyển nhượng cho bị đơn thì không đo đạc đất trên thực tế mà vợ chồng bà H Yin chỉ giao đất cho bị đơn đúng theo như hiện trạng gia đình bà H Y đang sử dụng. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất của cụ ông Y B4 trồng cây cà phê còn đất của gia đình bà H Yin trồng cây hàng năm (cây chuối, bắp, đậu... các hộ chỉ có hàng rào là những cây nhỏ. Sau khi chuyển nhượng thửa đất cho bị đơn và nhận đủ tiền thì vợ chồng bà H Y đã chuyển đi nơi khác nên không biết việc bị đơn sử dụng diện tích đất trên như thế nào.

Bà H Y xác định gia đình bà chỉ bán đất cho bị đơn và giao GCNQSD đất, trong GCNQSD đất thể hiện diện tích đất là 2.400m² còn hiện trạng diện tích đất và vị trí tứ cận thì bà H Yin không xác định được vì khi cụ ông Y B4 cho vợ chồng bà H Yin đất và sau đó vợ chồng bà H Y chuyển nhượng đất cho bị đơn không đo đạc chính xác, thời gian đã lâu, ranh giới cũng không còn như trước.

Đối với giấy sang nhượng đất photo do nguyên đơn giao nộp có người làm chứng là ông Y Brắc M (Ama H B), ông Y Nguyên B2 (A) thì bà H Y xác định đúng là giấy sang nhượng đất giữa gia đình bà H Y với bị đơn. Giấy này bị đơn nhờ thôn trưởng xác nhận sau đó đã photo đưa cho gia đình bà H Yin cất giữ nên gia đình bà H Y không có bản chính. Bà đã chuyển nhượng đất cho bị đơn xong nên không còn liên quan gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Bà H L trình bày:

Bà H Lê Dê B1 là chủ sử dụng thửa đất số 28a, tờ bản đồ số 3, diện tích 2080m², tại phường E, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc được bố là cụ ông Y Bhul B3 tặng cho, đến năm 1995 được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố B cấp GCNQSD đất. Thửa đất số 28a có vị trí như sau: Phía Tây giáp Trường Tiểu học L2, phía Đông giáp với đất của bị đơn, Phía Nam và phía Bắc giáp đất của nguyên đơn. Về phía Bắc của thửa đất giáp thửa đất số 60b của nguyên đơn, hiện

nay bà **H Lê D1** đang sử dụng thửa đất số 60b của nguyên đơn do bà **H Lê D1** và nguyên đơn sống cùng nhà nên cùng nhau sử dụng và canh tác.

Về nội dung liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, bà H Lê có ý kiến như sau: Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 3, có nguồn gốc do cụ ông **Y B4** khai hoang và được cấp GCNQSD đất; Thửa đất này cụ ông **Y B4** không chuyển nhượng cho ai, đến năm 2013 thì tặng cho nguyên đơn. Việc bị đơn đang sử dụng thửa đất số 60 bà H Lê Dê không hề hay biết, chỉ đến thời gian gần đây mới phát hiện ra. Do đó, nguyên đơn khởi kiện và đề nghị giải quyết buộc bị đơn trả lại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 3, diện tích khoảng 1.010m² là đúng.

Đối với tài sản trên phần đất là ranh giới giữa thửa đất số 60 và thửa đất số 60b là hàng rào trụ bê tông đúc sẵn (có 17 trụ bê tông, 01 trụ gỗ), móng hàng rào xây gạch cao bình quân 0,3m, trên rào lưới B40, dài 21,4m. Trong đó có 09 trụ bê tông, 01 trụ gỗ, lưới B40 do bà **H Lê Dê B1** tạo dựng vì bà H Lê Dê là người đang sử dụng thửa đất số 60b liền kề; Đối với các tài sản này bà **H Lê D1** không có yêu cầu gì.

- Ông Đặng Quang T4 và bà Lê Thị Thu H1 trình bày:

Ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 57 (cũ 60A), tờ bản đồ số 85 (cũ 3), địa chỉ thửa đất tại **phường E, tỉnh Đắk Lắk**. Nguồn gốc thửa đất trên là do ông bà nhận chuyển nhượng của gia đình ông **Đình Sỹ T3** và bà **Trần Thị X**. Hiện nay ông bà đang quản lý, sử dụng đất, ranh giới với các thửa đất liền kề không có tranh chấp. Ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Những người làm chứng:**

- Ông Y Brắc M (A) trình bày:

Ông **Y B5** là Buôn trưởng **buôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** từ khoảng năm 1978 đến khoảng năm 2001. Sau khi ông **Y B5** được Tòa án cho xem lại “Giấy sang nhượng đất”, bản photo (theo bút lục số 13) thì ông **Y B5** xác định “Giấy sang nhượng đất” này là đúng chữ ký của ông **Y B5** tại mục xác nhận của Ban tự quản. Nguồn gốc là do ngày 27/02/1999 bà H Yin Bkrông có đến nhà và đưa cho ông **Y B5** “Giấy sang nhượng đất” này để ông **Y B5** xác nhận. Nội dung gia đình bà **H Y**, ông **Y G** có chuyển nhượng cho gia đình bị đơn thửa đất mà gia đình bà **H Y** đã được cấp GCNQSD đất. Thửa đất chuyển nhượng có diện tích khoảng 2.400m²; nội dung chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, vị trí cụ thể của thửa đất chuyển nhượng như thế nào thì ông **Y B5** không biết.

- Ông Y Nguyên B2 (A) trình bày:

Ông **Y N1** là em ruột của bà **H Yin B**. Sau khi ông **Y N1** được Tòa án cho xem lại “Giấy sang nhượng đất”, bản photo (theo bút lục số 13) thì ông xác định “Giấy sang nhượng đất” là đúng chữ ký của ông **Y N1** tại mục người làm chứng ký. Nguồn gốc vào ngày 27/02/1999, do bà **H Y** không biết chữ nên có nhờ ông **Y N1** viết hộ bà và ông **Y G** giấy sang nhượng đất cho vợ chồng bị đơn. Nội dung giấy sang nhượng là gia đình bà **H Y**, ông **Y G** có chuyển nhượng cho gia

đình bị đơn thừa đất mà gia đình bà H Y đã được cấp GCNQSD đất. Thừa đất chuyển nhượng tại buôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có diện tích khoảng 2.400m², giá chuyển nhượng là 01 cây vàng 97/sào. Vào ngày các bên ký giấy tờ chuyển nhượng thì bị đơn đã trả cho vợ chồng bà H Y và ông Y G 2,4 cây vàng 97. “Giấy sang nhượng đất” là do ông Y N1 viết. Chữ ký người làm chứng Ama Tung là chữ ký của ông Y N1. “Giấy sang nhượng đất” được lập 01 bản chính giao cho người nhận chuyển nhượng là bị đơn cất giữ, còn bản photo do gia đình bà H Y và ông Y Gem G1.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 153/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ các Điều 164, 165, 166, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 167, 168, 169, 170, 188, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H Ma R Buôn Krông .

1.1. Buộc ông Phùng Xuân H và bà Phan Thị T1 phải trả cho bà H Ma Ri Buôn Krông thừa đất số 60 (mới 409), tờ bản đồ số 3 (mới 31), tại phường E, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp GCNQSD đất số BB 783912 ngày 20/9/2010 cho hộ ông Y Bhuì B3, được chỉnh lý biến động tặng cho bà H Mari Buôn Krông ngày 27/9/2013. Thừa đất có vị trí: Phía Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp thửa đất số 60B (mới 61), phía Nam giáp thửa đất số 59 (mới 208), phía Bắc giáp thửa đất số 257A (mới 160).

1.2. Buộc ông Phùng Xuân H và bà Phan Thị T1 phải tháo dỡ, di dời các tài sản đã tạo dựng để trả lại đất cho bà H Ma Ri Buôn Krông, gồm:

- Về phía Tây của thửa đất số 60 (mới 409), tờ bản đồ số 3 (mới 31), tại phường E, tỉnh Đắk Lắk là: Móng xây gạch cao 30cm, dài 21,4m, 8 trụ bê tông.

- Về phía Đông của thửa đất số 60 (mới 409), tờ bản đồ số 3 (mới 31), tại phường E, tỉnh Đắk Lắk là: Hàng rào cọc bê tông, lưới B40, móng xây gạch cao 30cm, dài 18,4m và Cổng: cửa công bằng tôn (3mx2m), cọc bê tông.

1.3. Bà H Ma R Buôn Krông được nhận quản lý, sử dụng: 01 giếng khoan sâu khoảng 50m, cây trồng trên đất gồm 15 cây tiêu, 83 cây cà phê và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên diện tích đất tranh chấp cho ông Phùng Xuân H và bà Phan Thị T1 số tiền là 41.437.800 đồng.

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

Ngày 03/10/2025, bị đơn ông Phùng Xuân H, bà Phan Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử,

Thư ký và những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H Ma Ri Buôn Krông về việc buộc ông **Phùng Xuân H** và bà **Phan Thị T1** phải di dời tài sản trên đất để trả lại cho bà H Ma Ri Buôn Krông thửa đất số 60 (mới 409), tờ bản đồ số 3 (mới 31), diện tích thực tế 1.010,7m² tại **phường E, tỉnh Đắk Lắk**, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 783912 ngày 20/9/2010 cho hộ ông **Y Bhul B3**, được chỉnh lý biên động tặng cho bà H Mari Buôn Krông ngày 27/9/2013.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các 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: Bị đơn ông **Phùng Xuân H** và bà **Phan Thị T1** có đơn kháng cáo và đã 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] Về nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.010m², tại **phường E, tỉnh Đắk Lắk**:

Tại hồ sơ cấp GCNQSD đất lần đầu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai **thành phố B** cung cấp thể hiện, năm 1995 cụ **Y B4** Byã kê khai đăng ký cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 28, diện tích 4.080m², thửa đất số 60, diện tích 1.010m², thửa đất số 60a, diện tích 5.120m², tờ bản đồ số 3, địa chỉ tại **xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**. Đến ngày 23/11/1995, **UBND thành phố B** cấp GCNQSD đất số H 114856 đứng tên hộ cụ **Y Bhul B3** đối với thửa đất số 60 và 60a.

Ngày 22/01/2008, **UBND xã E** có Tờ trình số 11/-UBND về việc thu hồi 02 GCNQSD đất số V 450046 của hộ ông **Phùng Xuân H** và số H 114856 của hộ ông **Y Bhul B3** đồng thời đề nghị cấp lại GCNQSD đất cho 02 hộ ông **Đinh Sỹ T3** và ông **Phùng Xuân H** với lý do thửa đất số 60a đã cấp cho hộ ông **Y B4** có một phần diện tích đất của ông **H**, bà **T1** và một phần diện tích đất của ông **T3** đang quản lý, sử dụng.

Ngày 20/9/2010, **UBND thành phố B** cấp lại GCNQSD đất số BB783912 cho hộ ông **Y Bhul B3** đối với thửa đất số 60; 60B, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.843m². Ngày 13/9/2013, hộ ông **Y Bhul T7** cho quyền sử dụng đất thửa 60; 60B cho bà **H Ma Ri B**

[2.2] Xét lời khai của các đương sự về quá trình sử dụng thửa đất số 60:

Theo bà H Ma Ri, sau khi được cấp GCNQSD đất, cụ Y B4 đã cho ông Đinh Sỹ T3 mượn thửa đất số 60 để canh tác nhưng không lập giấy tờ, đến năm 2022 sau khi phát hiện người sử dụng đất là ông Phùng Xuân H, bà Phan Thị T1 thì bà H Ma Ri mới khởi kiện yêu cầu ông H, bà T1 trả lại đất.

Lời khai của ông T3 không thừa nhận việc mượn đất của cụ Y B4 mà cho rằng thửa đất tranh chấp nằm trong diện tích đất ông Y G và bà H Yin Bkrông chuyển nhượng cho ông H, bà T1, thửa đất có nguồn gốc do cụ Y B4 cho vợ chồng ông Y G khoảng năm 1984, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông H, bà T1 đã quản lý, sử dụng từ năm 1998 đến nay.

Bà H Y xác nhận, năm 1986 vợ chồng bà được cụ Y B4 cho một thửa đất có một phần giáp đường đi, xung quanh đều là đất của cụ Y B4, khoảng năm 1999, vợ chồng bà chuyển nhượng lại nguyên hiện trạng thửa đất trên và giao GCNQSD đất cho ông H, bà T1, trong GCNQSD đất thể hiện diện tích thửa đất là 2.400m² còn thực tế bao nhiêu thì bà không biết vì khi cụ Y B4 cho đất cũng như khi ông bà chuyển nhượng đất cho ông H, bà T1 thì đều không đo đạc, bà không xác định được vị trí, tứ cận, ranh giới hiện nay.

Còn theo ý kiến của ông H, bà T1, thửa đất số 60 nằm trong tổng diện tích 4.000m² mà ông H, bà T1 đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Y G và bà H Y vào năm 1998, tiếp giáp với thửa đất số 257a mà ông H, bà Thu nhận chuyển nhượng của ông T3. Tuy nhiên vì ông Y G và bà H Y mới được cấp GCNQSD đất một phần thửa đất nên các bên chỉ làm thủ tục chuyển nhượng theo diện tích được công nhận là 2.400m². Năm 2022 khi cấp đổi GCN thì ông H, bà T1 mới biết còn một phần đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Y G (chính là thửa 60) đã bị cấp nhầm cho ông Y B4, sau này là bà H Ma R. Khi phát hiện sự việc, ông H, bà T1 qua trao đổi thì bà H Ma Ri không đồng ý và làm đơn khởi kiện đòi lại đất. Ông H, bà T1 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì ông H, bà T1 đã sử dụng đất ổn định, làm hàng rào kiên cố và trồng cây lâu năm từ năm 1998 đến nay nhưng nguyên đơn đều không có ý kiến gì.

[2.3] Xét các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập, thấy rằng:

Theo Biên bản xác minh ngày 27/4/2023 (BL 37) tại U, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk) thể hiện nguồn gốc thửa đất tranh chấp trước đây là của ông Y Bhul B3 khai hoang, sau đó ông Y B4 cho bà H Yin thửa đất số 59 và bà H Y chuyển nhượng lại cho ông H. Thửa 322 (cũ là 257a) do ông Y B4 chuyển nhượng cho ông T3 và ông T3 chuyển nhượng lại cho ông H. Đối với thửa đất số 60 thì không rõ ông Y B4 cho ông T3 mượn hay bán và ông T3 bán hay cho ông H mượn nhưng ông H đã quản lý và canh tác trên đất từ năm 1998 đến nay.

Ông H, bà T1 cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Y G, bà H Y từ năm 1998 cùng với thửa đất số 59 nhưng lại không có giấy tờ chứng minh. Trên thực tế, thời điểm này thì hộ ông Y Bhul B3 đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất đang tranh chấp. Còn thửa đất số 59 do ông Y G kê khai cấp GCN với diện tích 2.400m², được cấp GCNQSD đất ngày 23/11/1995, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 23/6/2002 giữa ông Y G và ông H, bà T1, GCNQSD cấp ngày 05/4/2013 cho hộ ông H đối với thửa đất số 59 đều ghi nhận diện tích đất là 2.400m².

Quá trình khởi kiện, nguyên đơn cung cấp bản photo “Giấy sang nhượng đất” (BL 13) có nội dung: ông Y G, bà H Y đồng ý sang nhượng cho ông H, bà T1 2.400m² theo GCNQSD đất số H 114748 cấp ngày 23/11/1995 với giá 1 cây vàng/1 sào đất, giấy có ông Ama T8 ký làm chứng và xác nhận của Ban tự quản buôn C Blim ngày 27/02/1999. Bà H Y và những người làm chứng thừa nhận chứng cứ này là giấy tờ sang nhượng đất của vợ chồng bà với ông H, bà T1. Tại mặt sau của giấy này có ghi tứ cận thửa đất chuyển nhượng: bắc giáp Phùng Xuân H, nam giáp Ama Juh, giáp tây giáp Juh, kèm theo đó là sơ đồ thửa đất. Như vậy, phía bắc của thửa đất mà vợ chồng ông Y G, bà H Y chuyển nhượng cho ông H, bà T1 có phía bắc giáp đất ông H (do lúc này ông H, bà T1 đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 257a của ông T3), không phải giáp đất ông Y B4 như lời khai của bà H Yin B.

Tại Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 18/3/2009 (BL 52) của UBND xã E ghi nhận thực tế sử dụng đất các hộ như sau: Hộ ông Y Bhul B3 được cấp GCNQSD đất thửa 60 + 60a, diện tích 6.130m² nhưng thực tế đang sử dụng thửa đất số 60, diện tích 1010m² và một phần diện tích nằm trong thửa đất 60a với diện tích là 533m², số diện tích đất còn lại ông T3 đang sử dụng ổn định, không tranh chấp về ranh giới; Diện tích đất 5.800m² của ông H đang sử dụng là nhận chuyển nhượng của ông T3, theo GCNQSD đất là thửa 257a, diện tích 4.635m² là cấp sai về hình thể và vị trí thửa đất nên diện tích cấp nhỏ hơn diện tích sử dụng nhưng thực tế ông H nhận sang nhượng từ ông T3 là 5.800m². Biên bản có mặt và chữ ký xác nhận của ông Y Bhul B3, ông Đinh Sỹ T3, ông Phùng Xuân H.

Ông H và ông T3 cho rằng, vì ông T3 có đơn kiến nghị gửi UBND xã yêu cầu xác minh hiện trạng sử dụng thửa đất số 60a đã cấp nhầm cho ông Y B4 để trả lại một phần cho ông T3 và một phần cho ông H nên các nội dung liên quan đến thửa đất số 60 các ông không đề ý.

Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm lập biên bản trên, theo lời khai của nguyên đơn thì ông Y B4 không sử dụng thửa đất số 60 mà cho ông T3 mượn, còn kết quả xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện ông H, bà T1 đã sử dụng đất từ năm 1998 ổn định, liên tục, công khai. Như vậy, nội dung ghi nhận thực tế ông Y B4 đang sử dụng thửa đất số 60 là chưa phù hợp.

Hộ ông Y B4 sinh sống tại buôn C gần với khu vực đất tranh chấp từ trước đến nay, bản thân ông Y B4 trong thời gian còn sống (ông Y B4 chết năm 2019) đều không có ý kiến gì về việc sử dụng đất của hộ ông H. Bà H Ma Ri nhận tặng cho thửa đất số 60 từ năm 2013 nhưng chỉ thực hiện trên giấy tờ chứ chưa nhận bàn giao đất thực địa, không biết vị trí, ranh giới đất ở đâu nên khi xem xét thẩm định tại chỗ lần thứ nhất bà H Ma Ri không xác định được vị trí, ranh giới của thửa đất số 60. Trong khi đó hộ ông H, bà T1 đã tiến hành khoan giếng, trồng cây công nghiệp như tiêu, cà phê... thu hoạch nhiều năm, sử dụng đất liền mạch,

thống nhất không phân chia ranh giới với thửa đất số 59 và thửa đất số 257a, đã làm hàng rào cọc bê tông, móng xây gạch kiên cố giữa thửa đất số 60 với thửa đất 60b, còn bà **H Lê D1** (chị gái sống cùng nhà với bà **H Ma R**) là người sử dụng thửa đất số 60b cũng đồng thuận kéo lưới B40 ở bên trên hàng rào này của ông **H**, bà **T1** nhưng bà **H Ma R** và bà **H Lê D1** khai đến năm 2022 mới biết bị đơn sử dụng đất là không có căn cứ.

[2.4] Xét thấy, mặc dù hộ ông **Y B4** được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 60 nhưng ông **Y B4** không quản lý, sử dụng trên thực tế, cho đến thời điểm tặng cho bà H Ma Ri cũng không kiểm tra, bàn giao đất thực địa mà chỉ thực hiện trên giấy tờ; trong khi đó hộ ông **H** đã sử dụng đất ổn định, liên tục, công khai từ năm 1998 đến nay và không có ai tranh chấp, nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông **Y G**, bà **H Y**. Nay nguyên đơn cho rằng ông **Y B4** cho ông **T3** mượn thửa đất số 60 để canh tác sau đó ông **T3** đã chuyển quyền sử dụng cho ông **H**, bà **T1** nhưng không có chứng cứ chứng minh, không được các đương sự thừa nhận, bị đơn không có hành vi lấn chiếm nên việc nguyên đơn yêu cầu ông **H**, bà **T1** phải di dời tài sản, trả lại đất cho nguyên đơn là không có căn cứ. Do đó kháng cáo của bị đơn đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, việc **UBND thành phố B** cấp GCNQSD đất số BB 783912 ngày 20/9/2010 cho hộ ông **Y Bhu1 B3** đối với thửa đất số 60, được cập nhật biên động tặng cho bà H Ma Ri Buôn Krông là không đúng đối tượng sử dụng đất nên cần kiến nghị thu hồi GCNQSD đất nêu trên. Ông **Phùng Xuân H** và bà **Phan Thị T1** có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ kỹ thuật, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cụ thể: chi phí đo vẽ kỹ thuật, xem xét thẩm định và định giá tài sản lần 1 là 10.608.000 đồng; chi phí đo vẽ kỹ thuật, xem xét thẩm định và định giá tài sản lần 2 là 8.606.000 đồng, tổng cộng 19.214.000 đồng, được khấu trừ toàn bộ số tiền nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp về quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Phùng Xuân H** và bà **Phan Thị T1**. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk.

Căn cứ các Điều 165, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 167, 168, 170, 188, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; Điều 147, 148, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H Ma Ri Buôn Krông về việc buộc ông **Phùng Xuân H** và bà **Phan Thị T1** phải di dời tài sản trên đất để trả lại cho bà H Ma Ri Buôn Krông thửa đất số 60 (mới 409), tờ bản đồ số 3 (mới 31), diện tích thực tế 1.010,7m² tại **phường E, tỉnh Đắk Lắk**, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 783912 ngày 20/9/2010 cho hộ ông **Y Bhul B3**, được chỉnh lý biên động tặng cho bà H Ma Ri Buôn Krông ngày 27/9/2013.

2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 783912 ngày 20/9/2010 do **UBND thành phố B** cấp cho hộ ông **Y Bhul B3**, được chỉnh lý biên động tặng cho bà H Ma Ri Buôn Krông ngày 27/9/2013 đối với thửa đất số 60 (mới 409), tờ bản đồ số 3 (mới 31) tại **phường E, tỉnh Đắk Lắk** do cấp không đúng đối tượng sử dụng đất.

Ông **Phùng Xuân H**, bà **Phan Thị T1** có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đề kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa thửa đất số 60 (mới 409), tờ bản đồ số 3 (mới 31) tại **phường E, tỉnh Đắk Lắk** theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà **H Ma R** Buôn Krông phải chịu các chi phí đo vẽ kỹ thuật, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, tổng cộng 19.214.000 đồng (*Mười chín triệu hai trăm mười bốn nghìn đồng*), được khấu trừ số tiền nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà **H Ma R** Buôn Krông phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ trong số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0022616 ngày 14/11/2022 tại 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 – Đắk Lắk). Hoàn trả lại cho bà **H Ma R** Buôn Krông số tiền 11.700.000 đồng (*Mười một triệu bảy trăm nghìn đồng*).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông **Phùng Xuân H** và bà **Phan Thị T1** mỗi người được trả lại 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002019 và 0002020 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc, kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 - Đắk Lắk (2);
- Phòng THADS khu vực 1 - Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Quốc Ly