TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 349/2025/DS-PT
Ngày: 15-9-2025
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Duy Tuấn
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Trang và ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên toà: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 256/2025/TLPT-DS ngày 25/6/2025, về việc*"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2024/DS-ST, ngày 04 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn (nay là TAND Khu vực 2), tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 332/2025/QĐ-PT ngày 06/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 311/2025/QĐ-PT ngày 26/8/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim H - sinh năm 1974; địa chỉ: Xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (nay là Xã N, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Phạm Thị Bích C, sinh năm: 1987; địa chỉ: Phường B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Minh T - sinh năm 1974; địa chỉ: Xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (nay là Xã N, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Lê Minh T: Ông Nguyễn Tiến T3 – sinh năm 1981, Luật sư Văn phòng Luật sư B, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị Hồng T1 - sinh năm 1980; địa chỉ: Xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (nay là Xã N, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

- Ông Trần Đăng L, bà Nguyễn Thị Bích K; địa chỉ: Xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (nay là Xã N, tỉnh Đắk Lắk); đều vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị V; địa chỉ: Xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (nay là Xã N, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Trần Minh T2; địa chỉ: Xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; (nay là Xã N, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Lê Minh T và bị đơn bà Trần Thị Kim H.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn bà Trần Thị Kim H trình bày:

Năm 1993 bà Huỳnh Thị L1 là mẹ ruột bà H, có mua lại thửa đất số 19 của ông Võ Thành V1 cùng Hợp tác xã H (Nay là xã B) với diện tích 1.500m^2 chưa trừ lộ giới và đã xây nhà trên thửa đất số 19 để ở. Đến năm 2003 bà L1 bán lại cho ông Trần Đăng L diện tích 220m^2 đến năm 2009 ông L bán lại cho ông Lê Minh T thửa đất số 519. Năm 2004 bà L1 tách thửa số 19 cho bà H diện tích 220m^2 (ngang 5m x dài 44m), đã trừ lộ giới theo quy định của nhà nước để làm tỉnh lộ 5. Bà L1 xây nhà trên đất của bà H và phần đất còn lại của bà là ngang 3m, dài 44m. Năm 2007 bà L1 chết nên chưa kịp làm sổ cho bà H, vì vậy trong Giấy CNQSDĐ bà H vẫn là diện tích 220m^2 phía Tây giáp tỉnh lộ 5, phía Bắc giáp ông Lê Minh T.

Thửa đất của bà H là thửa 523, tờ bản đồ số 3 diện tích 220m^2. Trừ lộ giới quy hoạch thì chiều dài thửa đất còn lại là 44m, chiều rộng mặt đường 5m, chiều rộng phía sau 5m. Tuy nhiên hiện trạng chiều rộng phía sau chỉ còn 3,3m.

Thửa đất của ông Lê Minh T diện tích 220m^2, nhưng chiều rộng phía sau thửa đất của ông T hiện là 6,7m.

Nguồn gốc thửa đất của ông T là trước đây mẹ bà H (bà Huỳnh Thị L1) sang nhượng cho ông Trần Đăng L và bà Nguyễn Thị Bích K. Sau đó ông L bà K sang nhượng cho ông Lê Minh T. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Minh T trả lại cho bà H diện tích đất tranh chấp 53,4m^2. Phía Tây giáp đường 0,12m. Phía Bắc giáp lô ông T 44m. Phía Nam giáp lô đất của bà H dài 44m. Phía Đông giáp lô của bà H dài 1,7m. Buộc ông Lê Minh T tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm.

2. Bị đơn ông Lê Minh T trình bày:

Lô đất của ông T là thửa 519, tờ bản đồ số 3 (sát thửa 523 của bà H). Theo Giấy CNQSDĐ diện tích là 220m^2, nhưng trên thực tế khi nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị V (Trong hợp đồng người ký chuyển nhượng là con bà V (là ông Trần Đăng L và bà Nguyễn Thị Bích K), khi ông T nhận chuyển nhượng thửa đất, đo đạc thực tế tính từ tim đường vào 23,7m đã có 01 căn nhà xây chiều ngang 5,12m. Phía Đông (đáy) lô đất chiều rộng 6,7m có tường ngăn với lô đất của bà H. Phía Nam giáp đất bà H có bức tường xây bằng gạch, trụ sắt nhưng nay đã phá bỏ từ năm 2023. Nay

bà H yêu cầu ông T trả lại diện tích đất theo đúng Giấy CNQSDĐ thì ông T không đồng ý. Ông Toàn xác định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông không lấn chiếm đất của bà H. Hiện trạng đất khi ông T mua sử dụng ổn định cho đến nay. Việc cấp Giấy CNQSDĐ như vậy là sai so với hiện trạng thửa đất của ông T nên ông không đồng ý; do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T1 trình bày:

Bà H yêu cầu vợ chồng ông T bà T1 trả lại diện tích đất theo Giấy CNQSDĐ thì bà không đồng ý, bà xác định không lấn chiếm đất.

***4. Người làm chứng bà Nguyễn Thị V theo trình bày*:**

Năm 2008 bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 519, tờ bản đồ số 3 với giá 300.000.000 đồng. Trước khi chuyển nhượng cho ông T thửa đất trên không có tranh chấp, các tường rào, mốc giới không xê dịch, gia cố gì thêm. Phần diện tích đất giữa bà H và ông T tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất của bà, khi đó bà để đất trống với mục đích là để mở cửa sổ. Khi bà chuyển nhượng đất lại cho ông T thì phần diện tích đất tranh chấp do ông T được quyền sử dụng đất.

***5. Người làm chứng ông Trần Minh T2 trình bày*:**

Vào thời điểm năm 2007 ông có về ở tại nhà bà H, đến năm 2016 ông T có qua xin cho nhờ vách nhà và hứa sau này bà H về thì ông T sẽ trả lại. Vị trí trên thuộc thửa 523, tờ bản đồ số 3, diện tích 220m^2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST, ngày 04 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 97, Điều 98, Điều 99 khoản 1 Điều 147, các điều 157, 158,161,162, 165, 166, 189 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Căn cứ vào khoản 2 Điều 101 và Điều 203 Luật đất đai và khoản 1 Điều 91 Nghị Định 43/2014/NĐCP của Chính phủ;

Tuyên xử**:** Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim H. Buộc ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng T1 trả lại cho bà Trần Thị Kim H diện tích đất là 22,53m^2 đất có vị trí:

Bắc giáp ông Lê Minh T 32,68m. Nam giáp bà Trần Thị Kim H dài 32,7m. Phía Đông giáp đất bà Trần Thị Kim H dài 1,37m. Phía Tây đoạn từ tim đường vào 23,7m giáp đất bà Trần Thị Kim H 0,3m (Theo bản vẽ và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn). Đất thuộc thửa 523, tờ bản đồ số 03 tại xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/7/2024 ông Lê Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ

bản án sơ thẩm. Ngày 19/7/2024 bà Trần Thị Kim H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 17/7/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ kháng nghị Bản án sơ thẩm trên theo hướng hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

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

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng, thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa triệt để, tuyên án không rõ, tính sai án phí. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T. Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Kim H. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 17/7/2024 của Viện trưởng Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DSST ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực II giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk kháng nghị trong thời hạn luật định. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T và bị đơn bà Trần Thị Kim H làm trong hạn luật định đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

- Đối với diện tích đất do bà H đang quản lý, sử dụng gồm:

(1) thửa đất số 523, tờ bản đồ số 3, diện tích 220m^2, tại xã E, huyện Đ, được tách từ thửa đất số 19 của bà Huỳnh Thị L1 (mẹ ruột của bà H) đã được UBND huyện Buôn Đôn cấp Giấy CNQSD đất số W 821163 ngày 28/11/2003 cho bà Trần Thị Kim H, diện tích 220m^2.

(2) Diện tích đất tiếp giáp với thửa đất số 523 có chiều ngang khoảng 3m và chiều dài khoảng 44m. Bà H trình bày diện tích phía sau này thuộc thửa đất số 19 của bà L1, bà L1 chết năm 2007 chưa kịp làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất đối với diện tích này cho bà H.

- Đối với diện tích ông T đang quản lý, sử dụng: Năm 2008 bà Nguyễn Thị V chuyển nhượng cho ông T thửa số 519, tờ bản đồ số 3, tại xã E, huyện Đ, đã được UBND huyện Buôn Đôn cấp Giấy CNQSD đất số AN 745019 ngày 20/5/2009 cho ông Lê Minh T, với diện tích là 220m^2.

[2.2] Xét diện tích đất tranh chấp:

Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất tranh chấp là 22,53m^2, có vị trí: cạnh phía Bắc giáp ông Lê Minh T 32,68m. Cạnh phía Nam giáp bà Trần Thị Kim H dài 32,7m. Cạnh phía Đông giáp đất bà Trần Thị Kim H dài 1,37m. Cạnh phía Tây đoạn từ tim đường vào 23,7m giáp đất bà Trần Thị Kim H 0,3m; thuộc thửa 523, tờ bản đồ số 03 tại thôn 9, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Bà H khởi kiện yêu cầu ông T trả diện tích đất 53,4m^2 và kháng cáo phần nội dung bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông T trả lại 22,53m^2. Bà H cho rằng ông T lấn chiếm vì diện tích đất trong Giấy CNQSDĐ cấp cho hộ ông T là 220m^2 (theo nguyên đơn thì đất có chiều ngang là 5m, chiều dài 44m) nhưng tại kết quả đo đạc hiện trạng do địa chính xã B thực hiện thì diện tích đất của hộ ông T là 273,4m^2 lớn hơn diện tích trong Giấy CNQSDĐ cấp cho hộ ông T nên bà H yêu cầu ông T sử dụng đúng diện tích 220m^2.

Theo kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn thể hiện: Qua kết quả trên Giấy CNQSDĐ đối với thửa 519, tờ bản đồ số 3 đứng tên hộ ông Lê Minh T có hình chữ nhật, chiều ngang khoảng 6m, chiều dài khoảng 44m. Đối với thửa đất 523, tờ bản đồ 3 mang tên bà Trần Thị Kim H có hình chữ nhật, chiều ngang khoảng 5m, chiều dài khoảng 42m. Ngoài ra Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn có Công văn trả lời thể hiện: Hồ sơ tách thửa đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 3 của bà Huỳnh Thị L1, hiện chưa tìm thấy hồ sơ tách thửa chuyển quyền đối với Giấy CNQSDĐ trên, do hồ sơ địa chính qua các thời kỳ lưu trữ không đầy đủ. Tuy nhiên Tòa án chưa tiến hành thu thập và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc lồng ghép hiện trạng sử dụng đất tranh chấp vào bản đồ địa chính để xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp.

[2.3] Đối với phần diện tích ngang 3m, dài 44m hiện đang do bà H quản lý chưa được cấp Giấy CNQSD đất:

Tại kết quả xem xét thẩm định thể hiện: Thửa đất bà Trần Thị Kim H đang sử dụng có tứ cận phía Đông giáp đất bà H là 6,48m, phía Tây giáp đường tỉnh lộ là 7,55m, phía Bắc giáp đất ông T là 45,8m; thửa đất gồm: Thửa đất số 523, tờ bản đồ 03 và 01 thửa đất có chiều ngang khoảng 3m, chiều dài khoảng 44m.

Theo trình bày của bà H thì nguồn gốc thửa đất tranh chấp do mẹ bà H là bà Huỳnh Thị L1 để lại cho bà H, nhưng bà L1 chết chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H. Tuy nhiên quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L1 tham gia là xác định thiếu người tham gia tố tụng.

[2.4] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đo đạc phần diện tích các thửa đất có liên quan để xác định phần diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên phần đất tranh chấp, chưa xác minh yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp trích lục bản đồ thửa đất tranh chấp để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 53,4m^2. Án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T bà T1 trả diện tích đất 22,53m^2, nhưng không tuyên rõ đối với diện tích không được chấp nhận. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc ông T tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm là giải quyết vụ án chưa triệt để.

Về phần án phí: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất phải xác định giá trị tài sản theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm định giá và buộc ông T phải chịu án phí có giá ngạch là 5.047.200 đồng đối với một phần diện tích được chấp nhận là có cơ sở. Tuy nhiên đối với một phần yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận 30,87m^2, do Tòa án không tuyên không chấp nhận đối với phần diện tích này nên không buộc nguyên đơn bà H phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần diện tích không được chấp nhận là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng, thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa triệt để, tuyên án không rõ, tính sai án phí, những thiếu sót này của cấp sơ thẩm thì tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Từ những lập luận trên xét thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kim H và ông Lê Minh T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk (nay là VKSND khu vực 2 – Đắk Lắk): Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm để xem xét, giải quyết lại theo quy định.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T.

- Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Kim H.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 17/7/2024 của Viện trưởng Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DSST ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xác định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3]Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Minh T và bà Trần Thị Kim H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lê Minh T được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0004876 ngày 25/7/2024, bà Trần Thị Kim H được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0004874 ngày 24/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Đắk Lắk).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 2 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 0 – Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đã ký

Trần Duy Tuấn