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

Bản án số: 323/2025/DS-PT

Ngày 26 - 8 - 2025

V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Bùi Quốc Hà.

Các thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn, bà Nguyễn Thị My My.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 246/2025/DS – PT ngày 25/6/2025 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm: 13/2025/DS-ST ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân thị xã B, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 309/2025/QĐ - PT ngày 18/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Ngọc S, bà Nguyễn Thị B; địa chỉ: Thôn B, phường C, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Hồ Ngọc S (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Nguyễn Đình H; địa chỉ: Tổ dân phố G, phường T, tỉnh Đắk Lắk (có mặt) ĐT. 0905.506.323.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L; địa chỉ: Thôn B, phường C, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D; địa chỉ: Thôn B, phường C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Hồ Ngọc S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ông S có lô đất rẫy diện tích 11.463 m^2, tại thửa số 30, tờ bản đồ số 11 được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AN 711042 cấp ngày 12/10/2009 có tứ cận: Đông giáp đường đi; Tây giáp đất ông T; Nam giáp đất bà L, ông H2, ông P1; Bắc giáp đất ông P, ông T1, ông T2, ông M, ông H1. Tháng 3/2022 ông S phát hiện bà L lấn chiếm một phần diện tích đất của ông S khoảng 177,9 m^2 cụ thể như sau: Đông giáp đất ông S cạnh 1,9 m; Tây giáp đất ông S canh 04 m; Nam giáp đất bà L cạnh 60,66 m; Bắc giáp đất ông S cạnh 60,26 m. Nay ông S yêu cầu bà L tháo dỡ các trụ bê tông trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho ông S.

Ngoài ra, ông S không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Bà L có lô đất rẫy diện tích 4.516 m^2, tại thửa số 65, tờ bản đồ số 11 được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AN 711082 cấp ngày 09/11/2009 có tứ cận: Đông giáp đất ông H2, ông T3; Tây giáp đất ông P1, ông H2; Nam giáp đất ông T3; Bắc giáp đất ông S (hiện là con đường đi của là L).

Việc ông S khởi kiện gia đình tôi lấn chiếm đất của ông S là không đúng, con đường đi từ xưa đến nay hộ ông S đã chiếm trồng cà phê. Con đường đi hiện tại là do bà L và ông H2 chừa ra một hàng cà phê rộng 2,5 m để đi lại, các cột móc là do UBND xã làm, con đường đi hiện tại là đất của bà L.

Ông S cho rằng phía Đông cạnh 1,9 m giáp đất ông S là không đúng, cạnh này giáp con đường đi là đất ông H2; phía Tây cạnh 04 m giáp đất ông S là không đúng, cạnh này giáp đất ông P1.

Nên ông S khởi kiện cho rằng bà L lấn chiếm đất ông S là không đúng, bà L không chấp nhận.

Người làm chứng ông Nguyễn Q trình bày: Tô là người khai hoang, canh tác, tam đám đất của hộ ông Mai Văn H2 đang làm hiện tại, nằm cạnh lô đất của bà Nguyễn Thị Kim L, tôi xác định có đường đi từ thời khai hoang lúc tôi đang còn canh tác đám đất trên.

Người làm chứng ông Mai Văn H2 trình bày: Tôi có lô đất cạnh với đất của bà L và đất ông S. Khi ông S bịt đường và trồng cà phê vào năm 2022 thì tôi và bà L có

thống nhất chặt một hàng cà phê trên đất của tôi và đất của bà L để làm đường đi vào đất của tôi và bà L. Con đường hiện nay là do tôi và bà L tự mở trên đất của chúng tôi.

Người làm chứng ông Hồ Ngọc P1 trình bày: Vào mấy năm gần đây (tô không nhớ năm nào) tôi có mua lại một thửa đất tại thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk của ông Nguyễn Đăng Đ, trú tại thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Trên mảnh đất có một lối đi nhỏ vào, theo tôi được biết thì con đường trên do ông S mở. Sau khi nhận chuyển nhượng thì tôi cũng đi nhờ trên con đường này. Nay ông S tranh chấp đất với bà L thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Lê Văn T4 trình bày: Tôi được thấy con đường giữa đất ông S với đất ông H2 và bà L từ những năm 1994, trước đây bà con thường đi trên con đường này để làm rẫy. Sau khi UBND xã B tranh chấp giữa ông S và bà L thì ông H2 và bà L đã chặt 01 hàng cà làm đường đi và ông H2, bà L đang đi trên con đường mới mở.

Tại Bản án sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166; Điều 170; Điều 171; Điều 179; Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai.

Căn cứ các Điều 175; Điều 176; Điều 245 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc S và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bà L trả lại diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc là 177,9 m2, đất tọa lạc tại thôn B, xã B, có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông H2 (tiếp giáp con đường đi của ông H2) cạnh 1,9 m; Tây giáp đất anh P1 cạnh 04 m; Nam giáp đất bà L cạnh 60,66 m; Bắc giáp đất ông S cạnh 60,26 m.

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

Ngày 20/5/2025, nguyên đơn ông Hồ Ngọc S kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi một phần đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, đồng thời đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện sửa đổi, bổ

sung và đơn kháng cáo sửa đổi bổ sung để buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L phải trả cho ông Hồ Ngọc S diện tích đất đã lấn chiếm là 60,66 m^2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Ngọc S - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân thị xã B, tỉnh Đăk Lăk.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định và được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình, HĐXX thấy rằng: Từ khi khai hoang đến nay hộ ông S và bà L đã đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và đều được cấp GCN QSD đất theo quy định. Diện tích đất tranh chấp làm phần đất hiện trạng đường đi giữa đất của ông S với đất của ông H2, bà L. Quá trình sử dụng đất, các bên sử dụng đất ổn định không tranh chấp với nhau đến năm 2022 thì phát sinh mâu thuẫn về diện tích đường đi nằm giữa 03 thửa đất của ông S, ông H2 và bà L. Tại Biên bản giải quyết tranh chấp đất đai ngày 09/12/2022 của UBND xã B ông S khai nhận: "*Nguyên trước đây cho bà L đi; tôi chừa đường đi để vào rẫy của mình thu hoạch và làm cho tiện; nguyên nhân bịt đường vì giữa bà L và ông H2 có đất nên phải tự mở đường*" (bút lục 08, 09). Bên cạnh đó, tại Biên bản xác minh tại UBND xã B ngày 10/7/2024 thể hiện: "*Giữa đất của hộ ông Hồ Ngọc S, bà Nguyễn Thị B và hộ gia đình bà Nguyễn Thị Kim L có tồn tại một con đường do ông S tự mở cho ông S và những gia đình xung quanh đi lại, con đường này ông S mở từ khi ông S vào khai hoang đất. Hiện tại con đường này ông S đã bịt lại*" (bút lục 74). Như vậy, vào năm 2022 ông S đã rào con đường do ông S mở trước đây giữa đất của ông S với đất của bà L là thực tế.

[2.2] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và xác minh trên bản đồ tổng thể được lưu trữ tại UBND xã B có kết quả như sau: Diện tích đất là con đường đi được nối dài từ đường liên thôn vào giáp đất anh P1 (đi qua đất ông H2 và đất bà L). Diện tích tranh chấp cụ thể như sau: Đông giáp đất ông H2 (tiếp giáp con đường đi của ông H2) cạnh 1,9m; Tây giáp đất anh P1 cạnh 04 m; Nam giáp đất bà L cạnh 60,66 m; Bắc giáp đất ông S cạnh 60,26 m (thể hiện tại BL 46, 73).

Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L và kiểm tra trên bản đồ tổng thể năm 1993 tại UBND xã B thì đất của ông S giáp ranh với đất bà L không thể hiện con đường đi nào, kiểm tra trên bản đồ tổng thể năm 2010 thì thể hiện có con đường đi nối dài từ đường liên thôn vào giáp đất anh P1 và nằm lệch về phần đất bà L và ông H2 (thể hiện tại BL 46, 73). Xét thấy, kết qủa xem xét, thẩm định tại chỗ phù hợp với kết quả kiểm tra trên bản đồ tổng thể năm 2010 và diện tích đất tranh chấp có các cạnh Đông giáp đất ông H2 (tiếp giáp con đường đi của ông H2 được đóng 02 cọc bê tông, có hình ảnh kèm theo) cạnh 1,9 m; Tây giáp đất anh P1 cạnh 04 m phù hợp với lời khai người làm chứng ông H2, ông P1

[2.3] Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, theo đó nguyên đơn đề nghị HĐXX buộc bà L phải trả cho ông S diện tích đất đã lấn chiếm là 60,66 m^2 (tại đơn khởi kiện ban đầu là 177,9 m^2). Đồng thời nguyên đơn cũng đề nghị HĐXX tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại vì cho rằng kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm không chính xác và khách quan. Tuy nhiên, cùng với các yêu cầu trên thì nguyên đơn không đưa ra được các tài liệu chứng cứ chứng minh. Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả 60,66 m^2 đất lấn chiếm chỉ dựa trên kết quả nguyên đơn tự mình đo đạc (kết quả đo đạc này không có sự chứng kiến của bị đơn và không có sự tham gia của cơ quan có thẩm quyền). Tại phiên tòa nguyên đơn cũng không nêu rõ được vị trí tứ cận cụ thể của diện tích đất yêu cầu Tòa án giải quyết cũng như không nêu ra được căn cứ khởi kiện. Bên cạnh đó, việc nguyên đơn cho rằng kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm không chính xác nhưng cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh. Do đó, HĐXX không chấp nhận các yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[2.4] Từ phân tích và nhận định tại mục [2.1], [2.2] và [2.3] đã có đủ căn cứ để xác định năm 2022 ông S đã bịt con đường đi trước đây, sau đó hộ bà L và ông H2 đã chặt bỏ một hàng cà phê để tạo lập con đường hiện tại giữa đất của ông S với đất của ông H2, bà L hiện nay. Do đó, cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là

có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. HĐXX không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT 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 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Ngọc S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân thị xã B, tỉnh Đăk Lăk.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc S và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bà L trả lại diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc là 177,9 m^2, đất tọa lạc tại thôn B, xã B (nay là thôn B, phường C, tỉnh Đắk Lắk) có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông H2 (tiếp giáp con đường đi của ông H2) cạnh 1,9 m; Tây giáp đất anh P1 cạnh 04 m; Nam giáp đất bà L cạnh 60,66 m; Bắc giáp đất ông S cạnh 60,26 m.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Ngọc S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- *TPT TANDTC tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND Khu vực 8;*
- *Phòng THADS khu vực 8;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: Hồ sơ vụ án.*

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

Bùi Quốc Hà