

Bản án số: **327/2026/DS-PT**

Ngày: 24 - 6 - 2026

“V/v: Kiện đòi đất bị lấn chiếm”

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 Nguyễn Duy Thuấn.

Các Thẩm phán:

1. Ông Phạm Cao Gia;

2. Bà Nguyễn Thị My My

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Mai Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 202/2026/TLPT-DS, ngày 19/03/2026, về việc “*Kiện đòi đất bị lấn chiếm*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST, ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 264/2026/QĐ-PT, ngày 18/5/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 313/2026/QĐ-PT, ngày 02/6/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Mai Th, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 316/5/11 NCT, tổ dân phố 10, phường TA, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đinh Xuân T – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư AVL; Địa chỉ: 278A đường LTK, phường BMT, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc T1, sinh năm 1966 ; Địa chỉ: Số 316/5/13 NCT, tổ dân phố 10, phường TA, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đinh Hoàng N; sinh năm 1983; Địa chỉ: Hẻm 316/5/11 NCT, phường TA, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

+ Bà Sít AL; sinh năm 1956; Địa chỉ: Hẻm 316/5/11 NCT, phường TA, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Đinh Hoàng N và Bà Sít AL: Ông Đinh Xuân T – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư AVL; Địa chỉ: 278A đường LTK, phường BMT, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

+ Bà Lương Thị Hồng Y; sinh năm 1966; Địa chỉ: 316/5/13 NCT, tổ dân phố 10, phường TA, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Ông Phạm Quang S, sinh năm 1984; Địa chỉ thường trú: 59A Buôn Krông A, phường TA, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh LTT Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Diệp Thị Phương N – Chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 63 LTT, phường BMT, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Bùi Văn N1, sinh năm 1982; Nơi thường trú: Tổ dân phố 7, phường TL, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Tổ dân phố 7, hẻm 52 Trần Quý Cáp, phường TL, tỉnh Đắk Lắk.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn Bà Đinh Thị Mai Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Đinh Thị Mai Th trình bày có nội dung như sau:***

Nguồn gốc của thửa đất: Bà Th nhận chuyển nhượng từ Bà Sít AL (mẹ của Bà Th) từ năm 2023, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số DL 443121, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/4/2023 thửa đất số 225, tờ bản đồ số 44, diện tích 200.9m². Thửa đất trên được tách ra từ thửa đất số 48 tờ bản đồ số 44, diện tích 533.9m² tọa lạc tại phường TA (thành phố BMT cũ), tỉnh Đắk Lắk đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 913283 do Ủy ban nhân dân thành phố BMT cấp ngày 19/11/2009 cho hộ Bà Sít AL và ông Đinh Văn Đ (đã chết), sau đó đến năm 2023 thì thửa đất của bà Sít AL tách làm 03 thửa, gồm: Thửa đất số 165, bà Sít AL chuyển nhượng lần đầu cho ông Vũ Nguyên H, sau đó được chuyển nhượng cho nhiều người khác; thửa đất số 224, bà Sít AL tặng cho Ông Đinh Hoàng N (bà Sít AL và ông N sinh sống trên thửa đất này) và thửa số 225 bà Sít AL tặng cho Bà Th. Thửa đất trên Bà Sít AL nhận chuyển nhượng từ năm 1986, đến năm 1998 Bà Sít AL có làm một căn nhà gỗ để ở trên phần đất của Bà Th nhận chuyển nhượng (thửa 255), sau đó phá bỏ vào năm 2009 (hiện vẫn còn móng nhà).

Ranh giới giữa phần đất nhà Bà Sít AL (đất Bà Th hiện nay) với Ông Huỳnh Ngọc T1 là bờ tường xây gạch và giăng lưới B40, thời điểm ông T1 xây bờ rào trên

khoảng 2006, trong đó xây một phần hàng rào phía sau là xây cũ khoảng 5m dài, còn hơn 14m dài phía trước là hoàn toàn xây năm mới năm 2024.

Khoảng tháng 9/2024, ông T1 xây hàng rào (gạch) giáp ranh với thửa đất nhà Bà Th, tại thời điểm đó Thảo mới phát hiện có lấn sang một phần đất nhà Bà Th. Cụ thể phần đất mà ông T1 lấn chiếm có tổng diện tích khoảng 10m² (trong đó: Chiều rộng = 0,4m, chiều dài = hết đất); hàng rào xây gạch, cao khoảng 2m, dài hết đất (Thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 44); Có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi, phía Tây giáp đường đi; Phía Nam giáp đất Ông Huỳnh Ngọc T1; Phía Bắc giáp đất Bà Đình Thị Mai Th. Địa chỉ đất tọa lạc tại TPD 10, phường TA, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường TA, tỉnh Đắk Lắk). Tổng giá trị tài sản tranh chấp khoảng 30.000.000 (Ba mươi triệu đồng).

Tại thời điểm ông T1 xây tường rào, Bà Th có ý kiến về việc ông T1 xây lấn đất, đề nghị ông T1 tháo dỡ trả lại hiện trạng đất cho Bà Th, lúc đó ông T1 nói, để ít hôm lo việc gia đình xong (lo việc cưới cho con) thì ông sẽ thực hiện, tuy nhiên sau khi lo công việc gia đình xong, Bà Th tiếp tục ý kiến thì lúc này ông T1 nói xây đúng hiện trạng nên không đồng ý với ý kiến của Bà Th.

Ngày 03/12/2024, Bà Th nộp đơn kiến nghị tại Ủy ban phường TA về việc đề nghị giải quyết, hòa giải tranh chấp đất đai: Buộc ông T1 trả lại đúng hiện trạng thửa đất cho Bà Th. Ngày 19/12/2024 và 24/12/2024, Ủy ban nhân dân phường TA tiến hành các buổi hòa giải tranh chấp đất đai, tuy nhiên, kết quả hòa giải không T1.

Từ những lý do trên, Bà Th yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk giải quyết nội dung sau:

- Buộc Ông Huỳnh Ngọc T1 phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào xây gạch có diện tích khoảng 40m²;
- Buộc Ông Huỳnh Ngọc T1 phải trả lại cho Bà Th toàn bộ diện tích đất có diện tích khoảng 10m².

Sau khi tiếp cận kết quả thẩm định biên bản đo đạc bằng máy ngày 28/7/2025, trích đo hiện trạng thửa đất ngày 12/8/2025, phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu và yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Ông Huỳnh Ngọc T1 phải trả lại cho Bà Đình Thị Mai Th toàn bộ diện tích đất 3,2m² như trích đo hiện trạng thửa đất do đơn vị đo đạc Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn Nông Lâm Nghiệp Đắk Lắk vào ngày 12/8/2025 và buộc Ông Huỳnh Ngọc T1 phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào xây gạch trên phần đất tranh chấp, cụ thể:

+ Đối với diện tích 3m² có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất Bà Đình Thị Mai Th, cạnh dài 0.24m; Phía Tây giáp đường đi, cạnh dài 0.07m; Phía Nam giáp đất Ông

Huỳnh Ngọc T1, cạnh dài 0.53m + 5.45m + 13.69m; Phía Bắc giáp đất Bà Đình Thị Mai Th, cạnh dài 0.53 m + 5.45 m + 13.70m;

+ Đối với diện tích 0,2m² có tứ cận như sau: Phía Đông giáp điểm nối giữa đất Bà Th và ông T1; Phía Tây giáp thửa 225, cạnh dài 0.10m; Phía Nam giáp đất Ông Huỳnh Ngọc T1, cạnh dài 3,77m; Phía Bắc giáp đất Bà Đình Thị Mai Th, cạnh dài 3,77m;

Buộc tháo dỡ phân tài sản trên đất tranh chấp là tường rào (móng xây đá hộc, tường gạch ống, trụ 20x20cm, có giằng bê tông cốt thép, chiều cao bình quân của tường và trụ 2m), trụ cổng (chiều cao trụ bình quân >2m, kính thước 40x40cm).

Phía nguyên đơn không có ý kiến gì về kết quả thẩm định; biên bản đo đạc bằng máy ngày 28/7/2025, Biên bản đo đạc bằng máy ngày 28/7/2025, Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 12/8/2025, Sơ đồ lồng ghép tham khảo của Công ty TNHH Đo đạc - Tư vấn Nông Lâm Nghiệp Đắc Lắc; Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Trung Tín.

****/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Ông Huỳnh Ngọc T1 trình bày có nội dung như sau:***

Ông T1 không đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn. Vào năm 2002, ông T1 đã xây tường rào phân chia ranh giới giữa hai nhà, có sự chứng kiến của hai bên gia đình. Nguồn gốc đất là ông T1 mua lại của ông Nguyễn Văn Sơn vào năm 1994 (hiện nay ông Sơn đã chết). Đến năm 1998, ông T1 xây nhà. Năm 2009 Nhà nước đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tập trung, vợ ông T1 là bà Lương Thị Hồng Y đứng ra làm thủ tục kê khai cấp giấy nhưng thời điểm trên gia đình ông T1 khó khăn nên chưa đóng thuế đất nên chưa được cấp sổ, đến năm 2022 gia đình ông T1 mới đóng thuế và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số ĐĐ 237236, do Ủy ban nhân dân thành phố BMT, tỉnh Đắc Lắc cấp ngày 19/7/2022, thửa đất số 49, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại phường TA (thành phố BMT cũ), tỉnh Đắc Lắc (Thửa 49).

Vào năm 2002, ông T1 xây tường rào như đã nêu trên. Xây trước khi thời điểm nhà nước đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tập trung tại TDP 10, phường TA (thành phố BMT cũ), tỉnh Đắc Lắc. Tường rào cũ, ông T1 xây cao 50cm. Đến tháng 10/2024, ông T1 nâng cao tường rào trên tường rào cũ, không xê dịch nhưng lại xảy ra tranh chấp, trong khi ông T1 thi công, Bà Th có cử nhà người giám sát. Nguồn gốc đất giữa đất ông T1 và đất Bà Th là hai chủ đất khác nhau. Do đó, ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Bà Đình Thị Mai Th. Đề nghị Tòa án xử lý theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, ông T1 không có yêu cầu gì khác.

Phía bị đơn không có ý kiến gì về đối với kết quả thẩm định; biên bản đo đạc bằng máy ngày 28/7/2025, Biên bản đo đạc bằng máy ngày 28/7/2025, Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 12/8/2025, Sơ đồ lồng ghép tham khảo của Công ty TNHH Đo đạc - Tư vấn Nông Lâm Nghiệp Đắc Lắc; Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Trung Tín.

****/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Sít AL trình bày có nội dung như sau:***

Năm 1986, Bà Sít AL có mua lại một miếng đất tọa tại TDP 10, phường TA (thành phố BMT cũ), Đắc Lắc; Năm 1998, Bà Sít AL có làm 01 căn nhà gỗ để ở. Năm 2009, Bà Sít AL được nhà nước công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 533,9m² (có 300 m² đất ở); Năm 2023, Bà Sít AL tách thửa đất trên (Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 44, thành 03 thửa); Trong đó, thửa đất số 225, tờ bản đồ số 44, Bà Sít AL cho con gái là Đinh Thị Mai Th; Thửa đất số 224, Bà Sít AL tặng cho con trai là Đinh Hoàng N (Nay Bà Sít AL ở cùng với con trai tại thửa đất này), còn thửa đất tờ bản đồ số 44, Bà Sít AL đã chuyển nhượng lại cho ông Vũ Nguyên H. Nay Bà Sít AL được biết Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp đất đai giữa Bà Đinh Thị Mai Th và Ông Huỳnh Ngọc T1, Bà Sít AL nghe nói ông T1 là người lấn chiếm đất đai của gia đình Bà Sít AL, Bà Sít AL thấy việc làm của ông T1 là vi phạm pháp luật. Vậy, Bà Sít AL đề nghị quý tòa xem xét, giải quyết đúng theo quy định của pháp luật, nếu ông T1 có lấn chiếm đất của gia đình Bà Sít AL thì đề nghị Tòa án buộc ông T1 phải trả lại toàn bộ đất đã lấn chiếm và tháo dỡ toàn bộ hàng rào đã lấn chiếm diện tích đất của nhà Bà Sít AL, cụ thể là lấn chiếm diện tích đất nhà con gái Bà Sít AL là Bà Đinh Thị Mai Th.

****/ Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Đinh Hoàng N trình bày có nội dung như sau:***

Hoàn toàn đồng ý nội dung bà Sít AL và Bà Th trình bày về nguồn gốc đất và quá trình tách thửa, chuyển nhượng và tặng cho Ông Đinh Hoàng N. Cụ thể vào năm 2023, mẹ Ông Đinh Hoàng N là bà SL tách thửa đất số 48, tờ bản đồ số 44, thành 03 thửa đất, trong đó có tặng cho Ông Đinh Hoàng N thửa đất số 224. Nay Ông Đinh Hoàng N đang là người sử dụng thửa đất số 224, hiện nay đang sử dụng ổn định. Vậy nên ông N không có yêu cầu gì thêm, đề nghị tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Nay Ông Đinh Hoàng N biết Tòa đang thụ lý vụ án tranh chấp giữa Bà Th và ông T1, nghe nói ông T1 xây hàng rào lấn chiếm đất của Bà Th, ông N thấy việc làm của ông T1 là không đúng quy định của pháp luật. Ông N đề nghị Tòa án giải quyết, buộc ông T1 phải trả lại toàn bộ đất lấn chiếm của Bà

Th tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 44. Ngoài ra, Ông Đinh Hoàng N không có ý kiến gì thêm.

****/ Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Hồng Y trình bày có nội dung như sau:***

Bà Y và chồng bà Y là Ông Huỳnh Ngọc T1 cùng đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49, tờ bản đồ số 44; địa chỉ thửa đất tại phường TA, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất trên có nguồn gốc như sau: Vào năm 1994 vợ chồng ông T1, bà Y mua của ông Nguyễn Văn Sơn, đến năm 1998 vợ chồng Thành, bà Y xây nhà. Đến năm 2002 vợ chồng ông T1, bà Y xây tường rào có sự chứng kiến giữa gia đình vợ chồng ông T1, bà Y và mẹ của Bà Th là Bà Sít AL. Đến năm 2009 chính quyền đã tiến hành đo đạc tòa bộ khu đất gồm nhiều thửa đất trong đó có cả khu đất nhà vợ chồng ông T1, bà Y và nhà mẹ Bà Th là Bà Sít AL. Năm 2009, phòng quản lý đất đai đã đo đạc và dưới sự chứng kiến của các bên liên quan. Đến năm 2022 gia đình bà Y mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình vợ chồng ông T1, bà Y đã ở trên thửa đất ổn định từ khi chuyển nhượng cho đến nay, chỉ xây lại tường rào dựa trên tường rào B40 cũ, giữ nguyên móng xây tại vị trí hàng rào không thay đổi.

****/ Tại bản tự khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông Bùi Văn N1 trình bày có nội dung như sau:***

Vào năm 2023, mẹ vợ Ông Bùi Văn N1 là Bà Sít AL tách thửa đất số 48, tờ bản đồ số 44 thành 03 thửa đất, trong đó có tặng cho vợ Ông Bùi Văn N1 là Đinh Thị Mai Th thửa đất số 225, tờ bản đồ số 44, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 443121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/04/2023 đến ngày 19/04/2023, vợ chồng ông N, Bà Th đã sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam theo hợp đồng thế chấp số: 20230047/HĐTC ngày 19/4/2023 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam và Bà Đinh Thị Mai Th. Tuy nhiên, ngày 14/ 03/2025 vợ ông N là Bà Đinh Thị Mai Th đã khởi kiện Ông Huỳnh Ngọc T1 để “*Kiên đòi lại đất lấn chiếm*”. Vì vậy, nay ông N đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày của Bà Đinh Thị Mai Th và không có yêu cầu gì thêm, kính đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

****/ Tại văn bản ngày 27/10/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh LTT Đắk Lắk trình bày có nội dung như sau:***

Ngày 26 tháng 11 năm 2024, Bà Đinh Thị Mai Th và Ông Bùi Văn N1; ký kết ký kết Hợp đồng tín dụng số 5228LAV202400603; Số tiền vay: Hạn mức cho vay tối đa: 1.500.000.000 đồng. (Bằng chữ: Một tỷ năm trăm triệu đồng); Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức; Mục đích sử dụng vốn vay: Kinh doanh buôn chuyển nông sản; Thời hạn duy trì hạn mức tối đa: 12 tháng, kể từ ngày 26/11/2024 đến ngày 26/11/2025 Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay là : Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 443121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/04/2023. Đặc điểm tài sản: Thửa đất số: 225; Tờ bản đồ số: 44 tọa lạc tại phường TA, thành Phố BMT, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 200,9m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 200,9m²; Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị 100m²; Đất trồng cây lâu năm: 100,9m²; Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại đô thị - Lâu dài. Đất trồng cây lâu năm đến: 2043; Nguồn gốc sử dụng đất: Được tặng cho đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 100m²; Được tặng cho đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 100,9m²; Số Hợp đồng bảo đảm: 20230047/HĐTC ngày 19/04/2023.

Việc thế chấp tài sản bảo đảm của Bà Đinh Thị Mai Th là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 443121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/04/2023 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh LTT Đắk Lắk để đảm bảo cho khoản vay của Bà Th là hoàn toàn hợp pháp được các cơ quan đăng ký có thẩm quyền chứng thực và xác nhận. Tại thời điểm thế chấp tài sản trên để vay vốn Bà Đinh Thị Mai Th cam kết toàn bộ tài sản nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Bà Đinh Thị Mai Th, không có tranh chấp không bị kê biên, không bị phong tỏa để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước. Toàn bộ thuộc tài sản thế chấp cho Bên nhận bảo đảm là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh LTT Đắk Lắk. Do hiện nay khoản vay của Bà Đinh Thị Mai Th tại Agribank Chi nhánh LTT Đắk Lắk chưa vi phạm thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 5228LAV202400603 nên ngân hàng chưa khởi kiện. Vậy đề đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Bên nhận bảo đảm là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh LTT, Đắk Lắk. Yêu cầu Tòa án xét xử theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST, ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 146; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự và Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung năm 2025.

Áp dụng Điều 26; Điều 137; Điều 236 Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ Điều 26 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đinh Thị Mai Th về việc: Buộc Ông Huỳnh Ngọc T1 phải trả lại tổng diện tích đất lấn chiếm là 3.2m² thuộc thửa đất số thửa đất số 49, tờ bản đồ số 44, diện tích tọa lạc tại phường TA (thành phố BMT cũ), tỉnh Đắk Lắk đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố BMT (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 237236 và buộc tháo dỡ toàn bộ hàng rào xây trên phần diện tích nêu trên, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của thửa đất của Bà Đinh Thị Mai Th.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/01/2026, nguyên đơn Bà Đinh Thị Mai Th có đơn kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến, với nội dung: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa phúc thẩm và nội dung kháng cáo của nguyên đơn, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện và đúng quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm đã xem xét đầy đủ nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất của các bên, hiện trạng ranh giới sử dụng đất cũng như các tài liệu đo đạc, thẩm định tại chỗ và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án hoặc chứng minh việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không đúng quy định pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của Bà Đinh Thị Mai Th.

Vì vậy, 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 Đinh Thị Mai Th; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST, ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ 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 các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà Đinh Thị Mai Th được nộp trong thời hạn luật định, đã đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Đinh Thị Mai Th, xét thấy:

[2.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 443121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/4/2023, có đủ cơ sở xác định Bà Đinh Thị Mai Th là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 225, tờ bản đồ số 44, diện tích 200,9m² tọa lạc tại phường TA, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất này được tách từ thửa đất số 48 của Bà Sít AL đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2009. Quá trình giải quyết vụ án, lời trình bày của Bà Th phù hợp với lời trình bày của Bà Sít AL, Ông Đinh Hoàng N và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất.

[2.2] Theo Biên bản đo đạc bằng máy ngày 28/7/2025, Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 12/8/2025 và sơ đồ lồng ghép hiện trạng do Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn Nông Lâm Nghiệp Đắk Lắk thực hiện, xác định phần hàng rào do Ông Huỳnh Ngọc T1 xây dựng đã lấn sang thửa đất số 225 của Bà Th với tổng diện tích 3,2m². Kết quả đo đạc này được thực hiện theo hiện trạng sử dụng đất thực tế, có đối chiếu hồ sơ địa chính và có sự tham gia của các bên đương sự. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều không có ý kiến phản đối đối với kết quả đo đạc, trích đo hiện trạng, sơ đồ lồng ghép cũng như kết quả thẩm định giá tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định kết quả đo đạc, trích đo hiện trạng là khách quan, hợp pháp và có giá trị chứng minh.

Mặc dù ông T1 và bà Y cho rằng hàng rào đã được xây dựng từ năm 2002 và chỉ sửa chữa, nâng cấp lại vào năm 2024, tuy nhiên phía bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ranh giới hàng rào hiện hữu phù hợp với ranh giới quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận được cấp. Việc bị đơn cho rằng hàng rào được xây dựng ổn định từ trước thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không làm phát sinh quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất nằm ngoài ranh giới thửa đất được Nhà nước công nhận.

Mặt khác, lời trình bày của nguyên đơn về việc khi ông T1 xây dựng lại hàng rào vào năm 2024 thì Bà Th đã phát hiện có sự lấn chiếm và có ý kiến phản đối là phù hợp với diễn biến khách quan của vụ án, thể hiện qua việc Bà Th đã gửi đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND phường TA vào tháng 12/2024. Điều này cho thấy nguyên đơn không đồng ý với việc bị đơn quản lý, sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp.

[2.3] Đối với diện tích 3m² đất tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy đây là phần diện tích có thể xác định rõ vị trí, ranh giới theo trích đo hiện trạng; đồng thời phần diện tích này nằm dọc theo hàng rào giáp ranh giữa hai thửa đất. Việc buộc ông T1 tháo dỡ phần hàng rào xây dựng trên diện tích đất này để trả lại đất cho Bà Th không làm ảnh hưởng lớn đến kết cấu chính của công trình, cũng không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc quản lý, sử dụng đất của bị đơn. Trong khi đó, nếu không buộc trả lại đất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn đã được Nhà nước công nhận. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Th đối với phần diện tích 3m², buộc ông T1 tháo dỡ phần hàng rào xây dựng trên diện tích đất này và trả lại đất cho Bà Th quản lý, sử dụng là phù hợp quy định pháp luật.

[2.4] Đối với phần diện tích 0,2m² đất tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy đây là phần diện tích rất nhỏ, nằm tại vị trí giáp ranh giữa hai thửa đất. Theo lời trình bày của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, phần hàng rào giáp ranh giữa hai bên đã được hình thành và sử dụng từ nhiều năm trước; trong suốt quá trình quản lý, sử dụng đất trước đây các bên không phát sinh tranh chấp đối với phần diện tích này. Mặt khác, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và trích đo hiện trạng cũng thể hiện phần diện tích 0,2m² đã nằm trong hiện trạng sử dụng ổn định của bị đơn từ lâu, giáp tường nhà của bị đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy việc quản lý, sử dụng phần diện tích nêu trên giữa các bên đã tồn tại ổn định trong thời gian dài, diện tích tranh chấp không đáng kể, đồng thời nguyên đơn cũng chỉ phát sinh ý kiến khi bị đơn xây dựng, sửa chữa lại hàng rào vào năm 2024. Do đó, để bảo đảm sự ổn định trong quá trình quản lý, sử dụng đất giữa các hộ liền kề, tránh làm phát sinh thêm tranh chấp và phù hợp với

hiện trạng sử dụng thực tế của các bên, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích 0,2m²; giao Ông Huỳnh Ngọc T1 tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích này là phù hợp.

[2.5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST, ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đánh giá đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, chưa bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất hợp pháp. Do đó, kháng cáo của Bà Đinh Thị Mai Th là có căn cứ chấp nhận một phần; cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên Bà Đinh Thị Mai Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Bà Đinh Thị Mai Th;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST, ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk.

Áp dụng: Điều 26; Điều 137; Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 26 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đinh Thị Mai Th về việc “*Kiện đòi lại đất lấn chiếm*”.

Buộc Ông Huỳnh Ngọc T1 phải trả lại cho Bà Đinh Thị Mai Th diện tích 3m² đất thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại phường TA, tỉnh Đắk Lắk theo Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 12/8/2025 của Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn Nông Lâm Nghiệp Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

- + Chiều rộng phía Đông Bắc giáp đất Bà Đinh Thị Mai Th, cạnh dài 0,24m;
- + Chiều rộng phía Tây Nam giáp đường đi, cạnh dài 0,07m;

+ Chiều dài phía Đông Bắc giáp đất Ông Huỳnh Ngọc T1, cạnh dài 19,67m (0,53m + 5,45m + 13,69m);

+ Chiều dài phía Tây Nam giáp đất Bà Đinh Thị Mai Th, cạnh dài 19,68m (0,53m + 5,45m + 13,70m).

Buộc Ông Huỳnh Ngọc T1 tháo dỡ phần hàng rào và công trình xây dựng trên diện tích đất 3m² nêu trên để trả lại đất cho Bà Đinh Thị Mai Th quản lý, sử dụng. *(Kèm theo trích đo thửa đất năm 2025).*

2. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí thẩm định, định giá và đo đạc gồm: số tiền: 5.450.000 đồng tiền chi phí đo đạc; 7.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản; 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; tổng cộng là 14.450.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đinh Thị Mai Th được chấp nhận một phần nên Ông Huỳnh Ngọc T1 phải chịu 13.546.875 đồng chi phí tố tụng. Bà Đinh Thị Mai Th phải chịu 903.125 đồng chi phí tố tụng đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Bà Đinh Thị Mai Th đã tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng nên Ông Huỳnh Ngọc T1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho Bà Đinh Thị Mai Th số tiền 13.546.875 đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn Ông Huỳnh Ngọc T1 phải chịu 4.110.516 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định pháp luật.

Bà Đinh Thị Mai Th phải chịu 274.034 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 750.000 đồng do Ông Đinh Xuân T nộp thay theo biên lai thu số 0000897 ngày 25/02/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BMT (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đắk Lắk). Hoàn trả cho Bà Đinh Thị Mai Th số tiền còn lại là 475.966 đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đinh Thị Mai Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho Bà Đinh Thị Mai Th 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do Ông Đinh Xuân T nộp thay theo biên lai thu số 0001698 ngày 09/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

4. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST, ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 1 - Đắk Lắk;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Duy Thuận