

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 90/2026/DS-PT

Ngày: 06 - 02-2026

“V/v Đòi lại 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 Trần Minh Quang;

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết và bà Lưu Thị Thu Hương;

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Tân – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 614/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về “Đòi lại đất bị lấn chiếm”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 102/2025/DSST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2026/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh Lát, sinh năm 1965 và bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1972; có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 558/6 Nguyễn Văn Cừ, tổ dân phố 8, phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Số 558/6 Nguyễn Văn Cừ, tổ dân phố 8, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh L và bà Võ Thị Thu H: Ông Nguyễn Trung Sĩ, sinh năm 1983 – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Nguyễn Trung và Cộng sự - Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Số 10/1/4 Nguyễn Đình Chiểu nối dài, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Số 10/1/4 Nguyễn Đình Chiểu nối dài, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; ông Sĩ có mặt.

2/ Bị đơn: Ông Phan Thanh Bình, sinh năm 1970 và bà Ngô Thị Bích Hạnh, sinh năm: 1983; có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 405 Phạm Văn Đồng, phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Số 405 Phạm Văn Đồng, phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk).

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Hồng Thúy, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 67/15 đường Ngô Chí Quốc, phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Số 67/15 đường Ngô Chí Quốc, phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

4/ Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Thanh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết và tài phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L và bà Võ Thị Thu H trình bày:

Năm 2017 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Hồng Thúy. Diện tích đất nhận chuyển nhượng là 212,9m² trên diện tích đất có căn nhà cấp 4 (diện tích xây dựng 60m²) thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk). Việc nhận chuyển nhượng được hai bên lập văn bản có chứng nhận của Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk và đã hoàn thành thủ tục thủ chuyển quyền sang tên vợ chồng tôi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CM 144443 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2017. Đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 21 và thửa đất số 148; Phía Nam giáp đường Phạm Văn Đồng; Phía Đông giáp thửa đất số 147; Phía Tây giáp thửa đất số 44.

Sau khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và bà Nguyễn Thị Hồng Thúy đã xong thì bà Thúy có đề nghị tôi cắt 01 phần diện tích đất có kích thước hình tam giác chiều ngang 2,2m phía sau thửa đất số 36, tờ bản đồ số 40 (giáp ranh thửa đất số 21), chiều dài 25,55m của vợ chồng tôi chuyển nhượng cho em ruột của bà Thúy là bà Nguyễn Thị Thơ để bà Thơ nhập vào thửa đất số 147, tờ bản đồ số 40 làm cho thửa đất của bà Thơ có hình thể thửa đất được đẹp hơn, kích thước chiều ngang phía sau 7,50m, giáp ranh thửa đất số 21, chiều ngang phía trước thửa đất 7,36m. Còn bà Thúy sẽ cắt một phần diện tích đất có kích thước chiều ngang 2,2m ở phía sau thửa đất số 44, tờ bản đồ số 40 (giáp ranh thửa đất số 148), chiều dài 25,07m của bà Thúy chuyển nhượng cho vợ chồng tôi để vợ chồng tôi nhập vào thửa đất số 36, tờ bản đồ số 40. Sau khi tách nhập xong thì chiều ngang phía sau thửa đất của bà Thơ tăng thêm 2,2m, phía sau thửa đất của bà Thúy giảm 2,2m còn chiều ngang phía sau thửa đất của tôi vẫn không thay đổi (tức là diện tích thửa đất của vợ chồng tôi không thay đổi). Nghĩ về tình hàng xóm láng giềng và diện tích thửa đất của vợ chồng tôi sau khi tách nhập một phần diện tích đất vẫn đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tôi đã đồng ý. Ba người đã ký thỏa thuận bằng giấy viết tay ngày 20/11/2017. Sau đó tôi tiến hành xây dựng móng kiên cố ở phía sau thửa đất mà vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của cô Thúy và có xây dựng thêm qua thửa đất của cô Thúy với kích thước chiều rộng 2,2m theo chỉ dẫn của cô

Thúy, chiều dài thửa đất giáp ranh với cô Thúy thì tôi làm khung kèo sắt, lợp lại mái nhà cũ giáp ranh với nhà của cô Thúy và phần giáp ranh đất trống không có nhà tôi chỉ cắm 01 cọc trụ bê tông thể hiện cô Thúy đã đồng ý nhượng lại phần diện tích đất có kích thước chiều ngang 2,2m, chiều dài 25,07m cho vợ chồng tôi, đợi khi nào các bên làm xong thủ tục tách một phần thửa đất chuyển nhượng cho nhau như giấy thỏa thuận viết tay thì tôi mới xây dựng tường rào kiên cố. Còn phía giáp ranh với thửa đất của cô Thơ (thửa 147) thì tôi dựng các cột trụ bê tông và xây dựng móng kiên cố sau khi đã trừ phần diện tích có kích thước rộng 2,2m, chiều dài 25,56m theo đúng như đã thỏa thuận giữa ba người chủ sử dụng ba thửa đất là tôi, bà Thúy và bà Thơ.

Sau đó tôi có đề nghị với bà Thúy là mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cô Thơ cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi và của bà Thúy đưa lên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng cho nhau theo đúng hiện trạng diện tích các thửa đất mà ba gia đình đang sử dụng theo Văn bản thỏa thuận viết tay ngày 20/11/2017. Tuy nhiên, dù tôi đã nhắc nhở vợ chồng bà Thúy vài lần nhưng bà Thúy vẫn chưa thực hiện. Bất ngờ bà Thúy chuyển nhượng lại căn nhà mới xây và toàn bộ thửa đất số 44, tờ bản đồ số 40 cho vợ chồng ông B mà tôi không biết. Mãi lâu sau gặp vợ chồng ông B thì ông B cho biết ông sẽ xây dựng tường rào trên phần đất như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Tôi đã gặp bà Thúy và bà cho biết lúc bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, bà đã chỉ rõ ranh giới trên thực địa của thửa đất số 44, tờ bản đồ số 40 cho ông B biết rồi. Sau đó chúng tôi có hẹn gặp nhau tại nhà ông B để giải quyết, cuộc gặp của ba người là tôi, bà Thúy và vợ chồng ông B nhưng khi gặp nhau cả ba bên lời qua tiếng lại nên không giải quyết được vấn đề gì.

Đến tháng 8 năm 2020, vợ chồng ông B tập kết vật liệu và tiến hành xây dựng hàng rào kiên cố giáp ranh với thửa đất của gia đình chúng tôi. Nhận thấy phần hàng rào xây dựng lấn chiếm qua phần diện tích đất của chúng tôi nên tôi đã báo với UBND phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột. UBND phường Tân Hòa đã cử cán bộ địa chính xuống kiểm tra hiện trạng đất và yêu cầu vợ chồng ông B tạm dừng không được xây dựng hàng rào đợi chính quyền giải quyết tranh chấp. Ông B tạm dừng việc xây dựng kiên cố nhưng đã tự ý dựng hàng rào lưới B40 lấn chiếm sang phần đất của vợ chồng tôi cũng như trồng cây (chuối, keo...) trên diện tích đất lấn chiếm. Sau đó tôi có nhờ UBND phường giải quyết, bộ phận địa chính của phường Tân Hòa đã giới thiệu Công ty TNHH Đo đạc tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk đo đạc lại các thửa đất theo bản đồ địa chính và cắm mốc trên thực địa. Khi đơn vị đo đạc địa chính đo đạc lại theo hệ thống bản đồ và cắm mốc trên thực địa thì ông B lại không đồng ý các mốc đó nên tôi đã viết đơn nhờ UBND phường Tân Hòa giải quyết nhưng không thành.

Do giữa các bên là vợ chồng tôi, bà Thúy, ông B và bà Hạnh không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nên vợ chồng tôi đã nhận chuyển nhượng thửa đất 147 (có nguồn gốc của bà Thơ, liên quan đến thỏa thuận đổi đất ba bên) nằm ở phía Đông của thửa 36 đang có tranh chấp với vợ chồng ông B, bà Hạnh. Và nay tôi không yêu cầu phải thực hiện thỏa thuận đổi đất ba bên đó nữa, tôi chỉ

yêu cầu các bên có liên quan tôn trọng ranh giới đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và yêu cầu ông B, bà Hạnh phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của thửa 36 cho vợ chồng tôi.

Nay nguyên đơn yêu cầu: Buộc Ông Phan Thanh Bình, bà Ngô Thị Bích Hạnh trả lại phần diện tích đất lấn chiếm bao gồm:

- Phần diện tích đất lấn chiếm khoảng 28,5m² ở phía sau của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 40 có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 36 tờ bản đồ số 40 của vợ chồng chúng tôi; Phía Tây giáp thửa đất số 44, tờ bản đồ số 40 của ông Phan Thanh B; Phía Nam giáp đường Phạm Văn Đồng; Phía Bắc giáp thửa đất số 148; không yêu cầu phải thực hiện theo thỏa thuận đổi đất với bà Thúy, bà Thơ.

- Phần diện tích đất lấn chiếm khoảng 10m² ở phía trước của thửa đất số 36 tờ bản đồ số 40 (mặt tiền đường Phạm Văn Đồng) có tứ cận: Phía Đông giáp thửa số 36 tờ bản đồ số 40 của vợ chồng chúng tôi; Phía Tây giáp thửa đất số 44 tờ bản đồ số 40 của ông Phan Thanh B; Phía Nam giáp đường Phạm Văn Đồng; Phía Bắc giáp thửa đất số 36 tờ bản đồ số 40 của vợ chồng chúng tôi.

Buộc ông B và bà Hạnh tháo gỡ hàng rào bằng lưới B40 dựng trái phép, phần mái tôn, vách tôn, ống thoát nước và nhổ hết các loại cây trồng trái phép trên phần diện tích đất lấn chiếm của vợ chồng tôi.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông L, bà H có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và trình bày: Nay ông L, bà H chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông B, bà Hạnh phải tháo dỡ các tài sản trên đất và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk diện tích 28,5m², có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 148 dài 3,28m; Phía Nam giáp đường Phạm Văn Đồng dài 0,43m; Phía Đông giáp thửa 36 dài 27,33m; Phía Tây giáp thửa 44 dài 25,07m. Đối với các yêu cầu khác thì xin rút. Ngoài ra không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh L và bà Võ Thị Thu H là ông Nguyễn Trung Sĩ trình bày:

Tôi đồng ý với lời trình bày các yêu cầu khởi kiện, rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L và bà Võ Thị Thu H. Về kết quả việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá thì tôi đồng ý với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá. Ngoài ra không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn ông Phan Thanh B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 40, diện tích 327,8m², địa chỉ phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk) là do vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Hồng Thúy từ năm 2017. Đến ngày 21/5/2018 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 596201 mang tên ông Phan Thanh B và ngày 15/06/2018 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 596201 mang tên ông Phan Thanh B, bà Ngô Thị Bích Hạnh.

Khi nhận chuyển nhượng bà Thúy có đứng ra chỉ cho tôi biết ranh giới, hiện trạng lô đất nhận chuyển nhượng. Nhưng bởi vì phía sau nhiều cây cối rậm rạp nên bà Thúy và tôi chỉ đứng phía ngoài đường Phạm Văn Đồng chỉ vào chứ không ra phía sau để chỉ rõ.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà cấp 4, có tứ cận như sau: Phía Nam giáp đường Phạm Văn Đồng; Phía Bắc giáp thửa 148 chiều dài 21,84m theo bìa, có hàng rào bằng gạch do chủ đất phía sau xây cao khoảng 3m, phía đằng sau đất nhiều cây cối rậm rạp nên tôi không biết việc có móng nhà của ông L xây qua phần đất của mình, cũng không biết ông L xây cọc trụ bê tông trên đất thửa 44; Phía Tây giáp nương nước bê tông của Nhà nước xây dựng, khi nhận chuyển nhượng đất đã có từ trước đó; Phía Đông giáp thửa 36 của ông L, bà H không có hàng rào phân cách.

Khi nhận chuyển nhượng đất, bà Thúy không nói với tôi về việc giữa bà Thúy, ông L và bà H, bà Thơ có thỏa thuận về việc đổi đất như ông L trình bày. Tôi chỉ biết bà Thúy chuyển nhượng đất cho tôi như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì tôi và gia đình về đây ở luôn, không xây dựng mở rộng lại gì, chỉ sơn sửa lại trong nhà, cũng không xây rào bao đất.

Năm 2020 khi tôi tiến hành xây bao đất của mình thì ông L mới nói với tôi là giữa ông L và bà Thúy (chủ đất cũ) có thỏa thuận về việc cắt 2m đất phía sau của thửa 44 cho ông L và ông L không đồng ý để tôi xây hàng rào. Tôi và ông L cùng nhau dùng thước dây đo tay lấy mốc là cái nương nước ở phía Tây của thửa đất số 44 của vợ chồng tôi kéo về phía đất của tôi và ông L để đo chiều dài phía Bắc thửa đất 44 của tôi. Tôi có nói là sẽ lùi lại 80cm so với 21,84m như bìa đỏ nhưng ông L vẫn không đồng ý.

Ông L có thuê công ty đo đạc tiến hành đo đạc nhưng khi đo không có sự tham gia của tôi nên tôi không đồng ý với kết quả đo đạc này.

Tôi đã tự đóng cọc sắt và kéo lưới B40 theo mốc giới đo tay tính điểm mốc từ nương nước vì phần đất trống. Tôi đề nghị phải đo đạc lại diện tích đất của cả hai thửa 44, 36 để xác định ranh giới của hai thửa.

Nay ông L, bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi phải trả lại phần diện tích 28,5m² lấn chiếm thửa đất 36 của ông L, bà H và yêu cầu tháo dỡ hàng rào B40 cọc thép và toàn bộ cây cối trên đất thì tôi không đồng ý. Vì đất của tôi còn thiếu so với bìa đỏ, tôi không lấn đất của ông L, bà H.

- Quá trình làm việc, bị đơn bà Ngô Thị Bích Hạnh trình bày: Tôi là vợ của ông Phan Thanh B thống nhất như lời trình bày của ông B.

- Quá trình làm việc, bà Nguyễn Thị Hồng Thúy trình bày như sau:

Năm 2017, tôi có thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 40, diện tích 212,9m², đất tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột,

tỉnh Đắk Lắk cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh L, bà Võ Thị Thu H. Ngày 21/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 144443 mang tên ông Nguyễn Thanh L, bà Võ Thị Thu H. Trong quá trình thỏa thuận chuyển nhượng, tôi có nói với vợ chồng ông L là thửa 147 sát cạnh thửa 36 là của bà Nguyễn Thị Thơ (em gái ruột tôi). Và tôi có thỏa thuận cho bà Thơ 2,2m phía sau của thửa 36 (cạnh phía Bắc) để đất của bà Thơ được vuông đẹp, và bù lại cho ông L 2,2m cạnh phía Bắc của thửa 44 (lúc đó cũng là đất của tôi). Thỏa thuận này có tôi và bà Thơ và vợ chồng ông L lập Giấy thỏa thuận, bàn giao đất cho và đất chuyển nhượng ngày 20/11/2017, Giấy này hiện nay do ông L đang giữ. Khi chuyển nhượng đất cho ông L thì trên đất đã có nhà là căn nhà cấp 4 khi tôi nhận chuyển nhượng đã có sẵn và gia đình tôi quản lý sử dụng cho đến khi chuyển nhượng cho ông L.

Khoảng năm 2018 tôi chuyển nhượng thửa đất 44 cho ông Phan Thanh B. Trên đất có sẵn nhà tôi đã xây và ở được một thời gian thì chuyển nhượng đất cho ông B. Khi chuyển nhượng tôi có nói với ông B về việc cạnh phía Bắc của thửa 44 đã cắt bớt 2,2m để bù đắp cho ông L theo như thỏa thuận với bà Thơ như tôi đã nói ở trên. Sự việc này có ghi nhận trong Giấy đặt cọc với ông B nhưng hiện nay tôi không giữ giấy tờ gì.

Nay ông L khởi kiện ông B yêu cầu vợ chồng ông B, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 168, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2018;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L, bà Võ Thị Thu H.

Buộc ông Phan Thanh B, bà Ngô Thị Bích Hạnh phải tháo dỡ các tài sản trên đất gồm: móng đá hộc cao 3m, cọc bê tông cao 4,5m; 01 cọc sắt tròn đường kính 100mm, cao 6m; một phần tường xây gạch cao khoảng 4m; hàng rào lưới B40, cao 1,4m, dài 25m có 09 cọc sắt chữ v cao khoảng 1,5m; 01 cây ôi; 01 cây mắc mật; 01 cây vú sữa; 02 bụi cây chuối; 06 cây keo; 01 cây hồng xiêm. Và trả lại diện tích đất lấn chiếm là 28,5m², có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 148 dài 3,28m; Phía Nam giáp đường Phạm Văn Đồng dài 0,43m; Phía Đông giáp thửa 36 dài 27,33m; Phía Tây giáp thửa 44 dài 25,07m; thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ

số 40, đất ở phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk)

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L, bà Võ Thị Thu H về việc buộc bị đơn ông Phan Thanh B, bà Ngô Thị Bích Hạnh phải tháo dỡ phần mái tôn cùng ống nước thải đặt ở trên mái tôn và các biển hiệu đặt trên phần diện tích đất lấn chiếm, trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 10m², có tứ cận: Phía Đông giáp thửa số 36 tờ bản đồ số 40 của vợ chồng chúng tôi; Phía Tây giáp thửa đất số 44 tờ bản đồ số 40 của ông Phan Thanh B; Phía Nam giáp đường Phạm Văn Đồng; Phía Bắc giáp thửa đất số 36 tờ bản đồ số 40 (Kèm theo Bản vẽ chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 10-2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk).

Ngoài ra còn tuyên về chi phí khai thác sử dụng tài liệu đất đai, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất tranh chấp, chi phí định giá, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 30/9/2025, bị đơn ông Phan Thanh B kháng bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bỏ một phần nội dung của bản án tuyên ông Phan Thanh B và bà Ngô Thị Bích Hạnh chủ sở hữu thửa đất số 44 phải cắt 2,45m theo chiều dài cạnh phía bắc (tương đương 28,5 m²), chiều dài 27,05m đất ở thửa số 44 cho ông L, bà H (thửa đất số 36 bên cạnh). Tuyên ông B và bà Hạnh được giữ nguyên kích thước đất cạnh phía bắc của thửa đất số 44 là 21,84m theo đúng kích thước đã ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM596201 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

-Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: 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 áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là kháng cáo hợp lệ, được chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh B, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Lát và bà Võ Thị Thu H là chủ sử dụng đất thửa đất số 36, tờ bản đồ số 40, diện tích 212,9m², tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 144443 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2017 mang tên ông Nguyễn Thanh L, bà Võ Thị Thu H. Đất có nguồn gốc ông L, bà H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Hồng Thúy theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2017.

Ông Nguyễn Thanh B, bà Ngô Thị Bích Hạnh cho rằng diện tích đất ông B, bà Hạnh đang quản lý, sử dụng thực tế hiện nay bị thiếu so với diện tích được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2017 cho ông Nguyễn Thanh L, bà Võ Thị Thu H, thửa đất số 36 (BL 05, 06) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp 15/6/2018 cho ông Phan Thanh B, bà Ngô Thị Bích Hạnh, thửa đất số 44 (BL 03,04) và đối chiếu với bản vẽ hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk tiến hành đo vẽ vào ngày 16/10/2024 (BL 119 đến BL 123) thì ông B, bà Hạnh thực tế sử dụng đất thừa so với đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông L, bà Hạnh thực tế sử dụng đất bị thiếu so với đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo kết quả đo đạc của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk (BL 118 đến BL 122) xác định: Ranh giới hiện trạng sử dụng của thửa 44 đã lấn qua thửa 36 diện tích 28,5m² các cạnh như sau: Phía Bắc giáp thửa 148 dài 3,28m; Phía Nam giáp đường Phạm Văn Đồng dài 0,43m; Phía Đông giáp thửa 36 dài 27,33m; Phía Tây giáp thửa 44 dài 25,07m.

Như vậy, Toà cấp sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất; căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 36 và thửa 44 và căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L, bà Võ Thị Thu H là có cơ sở.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ mới để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh B và bà Ngô Thị Bích Hạnh;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 102/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 168, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2018; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L, bà Võ Thị Thu H.

Buộc ông Phan Thanh B, bà Ngô Thị Bích Hạnh phải tự nguyện tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất gồm: móng đá hộc cao 3m, cọc bê tông cao 4,5m; 01 cọc sắt tròn đường kính 100mm, cao 6m; một phần tường xây gạch cao khoảng 4m; hàng rào lưới B40, cao 1,4m, dài 25m có 09 cọc sắt chữ v cao khoảng 1,5m; 01 cây ôi; 01 cây mắc mật; 01 cây vú sữa; 02 bụi cây chuối; 06 cây keo; 01 cây hồng xiêm. Và trả lại diện tích đất lấn chiếm là 28,5m², có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 148 dài 3,28m; Phía Nam giáp đường Phạm Văn Đồng dài 0,43m; Phía Đông giáp thửa 36 dài 27,33m; Phía Tây giáp thửa 44 dài 25,07m; thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 40, đất ở phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk).

Ông Phan Thanh B, bà Ngô Thị Bích Hạnh không thực hiện trong thời hạn tự nguyện thi hành án thì giải quyết theo Luật thi hành án dân sự.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L, bà Võ Thị Thu H về việc buộc bị đơn ông Phan Thanh B, bà Ngô Thị Bích Hạnh phải tháo dỡ phần mái tôn cùng ống nước thải đặt ở trên mái tôn và các biển hiệu đặt trên phần diện tích đất lấn chiếm, trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 10m², có tứ cận: Phía Đông giáp thửa số 36 tờ bản đồ số 40 của vợ chồng chúng tôi; Phía Tây giáp thửa đất số 44 tờ bản đồ số 40 của ông Phan Thanh B; Phía Nam giáp đường Phạm Văn Đồng; Phía Bắc giáp thửa đất số 36 tờ bản đồ số 40.

(Kèm theo bản án sơ thẩm: Bản vẽ chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 10-2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk).

Về chi phí khai thác sử dụng tài liệu đất đai, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất tranh chấp, chi phí định giá:

Ông Phan Thanh B, bà Ngô Thị Bích Hạnh phải chịu chi phí khai thác sử dụng tài liệu đất đai là 850.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, chi phí định giá là 3.500.000 đồng, chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất là 4.512.000 đồng.

Ông Nguyễn Thanh L, bà Võ Thị Thu H được nhận lại các khoản tiền tạm ứng chi phí khai thác sử dụng tài liệu đất đai là 850.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, chi phí định giá là 3.500.000 đồng, chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất là 4.512.000 đồng sau khi thu được của ông Phan Thanh B, bà Ngô Thị Bích Hạnh.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh L, bà Võ Thị Thu H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 1.550.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0004368 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột ngày 15/11/2023 và số tiền tạm ứng án phí 500.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001174 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột ngày 31/3/2025.

Bị đơn ông Phan Thanh B, bà Ngô Thị Bích Hạnh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 44.490.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Phan Thanh B phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, đã nộp tại biên lai thu tiền số 0002101 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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.

Các phần khác của nội dung bản án không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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;
- 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**

Trần Minh Quang