

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **443/2026/DS-PT**

Ngày: 17 - 9 - 2026

V/v: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu tháo gỡ công trình trên đất,
chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất,
hủy giấy chứng nhận 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: Bà Nguyễn Thị Nhung

Các Thẩm phán: Ông Lý Thơ Hiền

Bà Lưu Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2026, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk kết nối hệ thống trực tuyến đến điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk, tiến hành xét xử công khai trực tuyến vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 243/2026/TLPT- DS ngày 15 tháng 7 năm 2026, về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo gỡ công trình trên đất, chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2026/DS-ST ngày 21/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 192/2026/QĐ-PT, ngày 05/8/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 426a/2026/QĐ-PT ngày 25/8/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1992; địa chỉ: Khu phố U, phường H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Phạm Bảo T1, sinh năm 1986; địa chỉ: 1 N, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1967 và bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk. Ông Đ có mặt, bà H vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1997; địa chỉ: Khu phố U, phường H, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3.2. Ông Lê C, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1958; cùng địa chỉ: Khu phố U, phường H, tỉnh Đắk Lắk. Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê C: bà Phạm Bảo T1, sinh năm 1986; địa chỉ: 1 N, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3.3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên). Vắng mặt.

3. *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Đ, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Mẹ ông T là bà Nguyễn Thị T3 được ông bà ngoại là Nguyễn M (mất năm 2013), bà Hồ Thị L (mất năm 2014) để lại Di chúc ngày 21/6/2010 cho một thửa đất có kích thước 4mx32m tại khu phố U, H, huyện Đ, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 cũ; ngày 07/12/2017 UBND huyện Đ (cũ) đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CI 042511, thửa đất số 36, tờ bản đồ 19, diện tích 150m² cho ông Lê C, bà Nguyễn Thị T3. Ngày 25/3/2022, ông C, bà T3 đã tặng cho ông T toàn bộ thửa đất này, đã đăng ký biến động đất đai tại chi nhánh Văn phòng đất đai thị xã Đ theo quy định pháp luật. Năm 2010, ông Nguyễn Đ (em ruột của mẹ ông) đã tự ý xây dựng 01 chuồng bò diện tích 20m² trên thửa đất của bà ngoại, dù lúc đó bà ngoại còn sống không đồng ý nhưng ông Đ vẫn ngang ngược không chịu tháo dỡ.

Đến tháng 3/2022 vợ chồng ông muốn sửa sang, xây dựng lại nhà để sử dụng nhưng ông Đ ngăn cản và tiếp tục lấn chiếm, sử dụng diện tích đất của ông. Năm 2023 vợ chồng ông đã khởi kiện ra tòa tuy nhiên do ông T đi làm xa không tham gia tố tụng được nên đã rút đơn khởi kiện.

Nay vợ chồng ông muốn chuyển nhượng lại thửa đất này cho người khác nhưng gia đình ông Đ cố tình gây khó khăn, cản trở nên ông khởi kiện, buộc vợ chồng ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H phải tháo gỡ các công trình trên đất gồm một phần chuồng heo, chuồng bò, nền xi măng để trả lại diện tích 27,7m đất lấn chiếm tại thửa đất số 36, tờ bản đồ 19 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 042511 ngày 07/12/2017 (diện tích, kích thước thống nhất theo trích đo hiện trạng).

** Bị đơn ông Nguyễn Đ trình bày:*

Cha mẹ ông là Nguyễn M (mất năm 2013), bà Hồ Thị L (mất năm 2014) có tất cả 05 người con là Nguyễn T4 (liệt sỹ đã mất không nhớ năm nào, khi mất chưa có vợ con), Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Đ và Nguyễn Vinh .

Khi ông lập gia đình cha mẹ cho đất cát nhà, làm chuồng bò để sử dụng sát vách nhà của cha mẹ, có bề ngang mặt tiền là 8m, dài hết thửa đất. Cha mẹ không

làm giấy tờ cho chỉ cho miệng, đến nay vợ chồng ông vẫn chưa làm thủ tục để Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc cha mẹ làm di chúc cho chị gái là Nguyễn Thị T3 toàn bộ căn nhà cấp 4 và đất của cha mẹ ông không được biết, tuy nhiên bề ngang căn nhà cũ của cha mẹ chỉ có 3m nên việc UBND cấp Giấy chứng nhận cho bà T3 với diện tích 150m² là không đúng, ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông. Ông đã xây dựng chuồng bò cách đây 20 năm, trồng cây dừa trên đất cha mẹ cách đây 40 năm nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ.

Ngày 18/9/2024, ông có đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất số CI 042511, thửa đất số 36, tờ bản đồ 19, diện tích 150m² cấp cho bà Nguyễn Thị T3, đã tặng cho ông Lê Ngọc T vì việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất xâm phạm đến đất gia đình ông đang sử dụng, ông không xác định được diện tích đất của gia đình ông bao nhiêu vì chưa đo đạc để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê C, bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Ông C, bà T3 trình bày có cùng nội dung như nguyên đơn anh Lê Ngọc T đã trình bày. Vợ chồng ông C, bà T3 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2026/DS-ST ngày 21/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đắk Lắk, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 5, 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân”;

Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Điều 646, 647, 648, 649, 650, 652, 653, 657 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 12, 99, 106, 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 91, 137 Luật Đất đai năm 2024.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc T;

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H phải tháo dỡ, di dời các công trình trên đất gồm một phần chuồng heo (1,9m²), chuồng bò (10,3m²), nền bê tông xi măng (10m²), phần đất nền 5,5m², trả lại tổng cộng diện tích 27,7m² đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 19, diện tích 150m² tại khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk (Theo trích đo hiện trạng kèm theo).

- Bị đơn ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 19, diện tích 150m², loại đất ở tại nông thôn (ONT) tại khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk - đã được UBND huyện Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 042511 ngày 07/12/2017 cho ông Lê C, bà Nguyễn Thị T3; đăng ký biến động tặng cho ông Lê Ngọc T ngày 25/3/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Đ về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 042511 do UBND huyện Đ cấp ngày 07/12/2017 cho ông Lê C, bà Nguyễn Thị T3.

3. Về án phí và chi phí thẩm định:

+ Bị đơn ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí DS-ST, đã nộp đủ theo biên lai thu tiền số 0003501 ngày 16/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đông Hòa (nay là Cơ quan thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk).

Hoàn trả ông Lê Ngọc T số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006932 ngày 20/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đông Hòa – nay là Cơ quan thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

+ Về chi phí định giá, thẩm định: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí định giá, thẩm định, đo đạc, đo đạc lại tài sản tranh chấp là 10.000.000đ (mười triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí nên ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H phải hoàn trả cho ông Lê Ngọc T 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/5/2026, bị đơn ông Nguyễn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 29/2026/DS-ST ngày 21/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đắk Lắk

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Ngọc T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: 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: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đ và giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 29/2026/DS-ST ngày 21/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các 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 ông Nguyễn Đ nộp ngày 28/05/2026 trong thời hạn luật định, đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đ :

[2.1] Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện thửa đất số 36, tờ bản đồ số 19, diện tích 150m² có nguồn gốc do cụ Nguyễn M và cụ Hồ Thị L quản lý, sử dụng ổn định. Ngày 21/6/2010, cụ M và cụ L lập di chúc được UBND xã H chứng thực, để lại căn nhà và phần đất có kích thước 4m x 32m cho bà Nguyễn Thị T3. Sau khi các cụ chết, căn cứ nội dung di chúc, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 042511 ngày 07/12/2017 cho ông Lê C và bà Nguyễn Thị T3. Ngày 25/3/2022, ông C và bà T3 thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc T và đã đăng ký biến động theo quy định của pháp luật. Do đó có đủ căn cứ xác định ông Lê Ngọc T là người sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu trên.

[2.2] Ông Nguyễn Đ cho rằng cha mẹ đã cho ông phần đất đang tranh chấp khi ông lập gia đình và gia đình ông đã sử dụng ổn định trong thời gian dài. Tuy nhiên, ông Đ không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc được tặng cho quyền sử dụng đất hoặc chứng minh diện tích tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Mặt khác, nội dung di chúc ngày 21/6/2010 thể hiện toàn bộ diện tích đất tranh chấp đã được cụ M và cụ L định đoạt cho bà Nguyễn Thị T3. Việc ông Đ xây dựng chuồng bò, chuồng heo và các công trình khác trên đất chỉ thể hiện thực trạng sử dụng đất, không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho người khác theo đúng quy định pháp luật.

[2.3] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và trích đo hiện trạng xác định phần diện tích 27,7m² đang có tranh chấp nằm trong phạm vi thửa đất số 36 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông Đ không chứng minh được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc tháo dỡ công trình, trả lại đất và không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đ. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ nên cần chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ và phù hợp với pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn ông Nguyễn Đ 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:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2026/DS-ST ngày 21/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đắk Lắk.

2. Áp dụng Điều 646, 647, 648, 649, 650, 652, 653, 657 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 99, 106, 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 91, 137 Luật Đất đai năm 2024; Điều 12, 26, khoản 1 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:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc T.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H phải tháo dỡ, di dời các công trình trên đất gồm một phần chuồng heo (1,9m²), chuồng bò (10,3m²), nền bê tông xi măng (10m²), phần đất nền 5,5m², trả lại tổng cộng diện tích 27,7m² đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 19, diện tích 150m² tại khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk (Theo trích đo hiện trạng kèm theo).

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 19, diện tích 150m², loại đất ở tại nông thôn (ONT) tại khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk - đã được UBND huyện Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 042511 ngày 07/12/2017 cho ông Lê C, bà Nguyễn Thị T3; đăng ký biến động tặng cho ông Lê Ngọc T ngày 25/3/2022.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Đ về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 042511 do UBND huyện Đ cấp ngày 07/12/2017 cho ông Lê C, bà Nguyễn Thị T3.

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 10.000.000đ (mười triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí nên ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H phải hoàn trả cho ông Lê Ngọc T 10.000.000đ (mười triệu đồng).

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, đã nộp đủ theo biên lai thu tiền số 0003501 ngày 16/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đông Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk).

Hoàn trả ông Lê Ngọc T số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006932 ngày 20/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đông Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk).

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng mà ông Nguyễn Đ đã nộp theo biên lai thu số 0006665, ngày 10/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

5. 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.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì được người thi hành án dân sự, 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, Điều 7 và Điều 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.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

-TAND tối cao;

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;

-TAND khu vực 12 – Đắk Lắk;

-THADS tỉnh Đắk Lắk;

-Các đương sự;

-.....

-Lưu.

(đã ký)

Nguyễn Thị Nhung