

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

Bản án số: **325/2025/DS-PT**

Ngày: 27 - 8 - 2025

“V/v: Tranh chấp 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 Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị My My

2. Ông Trần Duy Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan - 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 - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 252/2025/TLPT-DS ngày 25/6/2025 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 286/2025/QĐ-PT ngày 11/7/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Tổ dân phố A, xã E, tỉnh Đắk Lắk); Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức D; địa chỉ: Số A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Mai Hoàng H; địa chỉ: Số B N, tổ dân phố D, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Số B N, tổ dân phố D, xã E, tỉnh Đắk Lắk); Có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: Số B N, tổ dân phố D, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Số B N, tổ dân phố D, xã E, tỉnh Đắk Lắk); Có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là: Tổ dân phố A, xã E, tỉnh Đắk Lắk); Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Mai Hoàng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Đức D trình bày:*

Khoảng tháng 2/2016, ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trọng H2 toàn bộ thửa đất số 123, tờ bản đồ số 24, diện tích 180m² ở khối D, thị trấn E, huyện E. Lúc này đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 287225 do UBND huyện E cấp ngày 11/11/2004. Ngày 25/5/2016 thay đổi nội dung cơ sở pháp lý sang nhượng cho vợ chồng tôi là Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị H1. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Trọng H2, trên đất đã có 01 nhà xây cấp 4, diện tích khoảng 75m², có tường rào xây bao quanh diện tích đất, sử dụng ổn định nên không mời hàng xóm chứng kiến, cũng như không tiến hành đo đạc.

Đến tháng 4/2016, gia đình ông T có nhu cầu kinh doanh nên tiến hành sửa lại nhà trên nền móng nhà và hàng rào cũ giáp đất ông Mai Hoàng H thì phát sinh tranh chấp. Quá trình Chính quyền địa phương tiến hành giải quyết tranh chấp, ông H cho rằng trước đây khi ông H2 xây nhà và hàng rào ông H2 có lấn qua phần diện tích đất giáp ranh với ông H 0,5m, các bên thỏa thuận khi nào ông H2 bán nhà cho người khác thì trả lại phần diện tích đất ông H2 đã xây lấn sang đất của ông H. Do không hoà giải được nên ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Mai Hoàng H phải trả diện tích đất đã lấn chiếm có hình chữ L là 34,4m², tứ cận như sau: Phía Nam giáp đường Q có chiều dài 0,5m; Phía Đông giáp đất ông T 4,05m; Phía Bắc giáp đất ông Mai Hoàng H 6,212m; Phía Tây giáp đất ông Mai Hoàng H 28m.

Do đó, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Mai Hoàng H phải tháo dỡ các công trình trên đất và trả cho ông T diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 10,8m², tứ cận như sau: Phía Nam giáp đường Quốc lộ 26 rộng 0,41m; Phía Đông giáp đất ông T dài 29,62m; Phía Bắc giáp đất nhà ông Mai Hoàng H rộng 0,33m; Phía Tây giáp đất nhà ông H dài 29,56m.

** Bị đơn ông Mai Hoàng H trình bày:*

Năm 1989 tôi có nhận chuyển nhượng của bà H N1 Mlô thửa đất có diện tích khoảng hơn 02 sào tại khối D, thị trấn E, khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tờ mua bán, không đo đạc mà chỉ giao đất cho nhau trên thực địa. Đến ngày 10/4/1993, gia đình tôi có viết giấy tờ tay bán lại cho ông Trần Văn L một phần diện tích ở phía đông mảnh đất của gia đình khoảng 180m² (6m x 30m), không tiến hành đo đạc cụ thể mà chỉ đất cho nhau trên thực địa.

Năm 1994 gia đình tôi được UBND huyện E cấp Quyết định sử dụng đất tạm thời, cùng năm đó ông Trần Văn L chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho ông Nguyễn Trọng H2 và nhờ tôi đo đạc lại để giao đất cho ông H2, sau đó ông H2 xây nhà. Ông H2 đã xây hết đất, có xây phần tường rào lấn qua đất của gia đình tôi và chúng tôi thỏa thuận khi nào ông H2 bán nhà hoặc khi tôi xây nhà thì ông H2 phải trả lại phần đất lấn chiếm cho gia đình tôi. Khi ông H2 bán nhà cho ông T gia đình tôi không hề hay biết, đến khi ông T mức đất để xây dựng thì tôi mới biết và hai bên xảy ra tranh chấp. Nay,

ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu tôi trả diện tích đất lấn chiếm theo đơn khởi kiện thì tôi không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1- Bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Thông nhất như lời trình của ông Nguyễn Văn T.

2- Bà Nguyễn Thị N trình bày: Thông nhất như nội dung trình bày của ông Mai Hoàng H.

Người làm chứng ông Nguyễn Trọng H2, bà Hà Thị Túy L1 trình bày:

Diện tích đất 180m² thửa số 123, tờ bản đồ số 24 tại khối D, thị trấn E có nguồn gốc do chúng tôi nhận chuyển nhượng của ông Mai Hoàng H vào năm 1992, thời điểm chuyển nhượng các bên lập giấy viết tay có thoả thuận diện tích và tứ cận của lô đất, sau đó giao nhận diện tích đất trên thực địa (Giấy chuyển nhượng hiện gia đình không còn lưu giữ). Sau khi nhận đất, năm 1993 chúng tôi xây dựng nhà trên toàn bộ diện tích sát với nhà ông H và không có thoả thuận gì với ông Mai Hoàng H.

Việc ông Mai Hoàng H và bà Nguyễn Thị N cho rằng khi tôi xây tường rào đã xây lấn sang đất nhà ông Mai Hoàng H theo nội dung quyết định uỷ thác số 05/2017/QĐ-UTTA ngày 22/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar là hoàn toàn không đúng, phần diện tích đất giữa móng nhà tôi và nhà ông H, bà N là thuộc diện tích đất của tôi. Quá trình chúng tôi sử dụng diện tích đất trên không có tranh chấp gì với ông Mai Hoàng H, bà Nguyễn Thị Như .

Quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng ông Mai Hoàng H và bà Nguyễn Thị Như K đến làm việc, không hợp tác, nên không thể công khai chứng cứ, hoà giải được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 68, khoản 4 Điều 147, Điều 157, Điều 203, Điều 288 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 164, 166, 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 235, 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 4, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Mai Hoàng H và bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T diện tích 10,8m² đất đã lấn chiếm có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T dài 29,62m; Phía Tây giáp thửa đất số 124, tờ bản đồ số 24 của ông Mai Hoàng H dài 29,56m; Phía Nam giáp đường Quốc lộ 26 dài 0,41m; Phía Bắc giáp thửa đất số 122 của ông Mai Hoàng H dài 0,33m.

Buộc ông Mai Hoàng H và bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ, di dời các tài sản đang tồn tại trên diện tích đất lấn chiếm 10,8m² để trả lại diện tích đất cho ông Nguyễn Văn T.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, đo đạc và lồng ghép bản đồ là 10.600.000 đồng (Đã chi phí xong).

3. Về án phí:

Buộc ông Mai Hoàng H và bà Nguyễn Thị N phải chịu 8.100.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T 550.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2014/0036645 ngày 07/11/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 12/5/2025, ông Mai Hoàng H và bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại hoặc sửa bản án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Đức D giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn ông Mai Hoàng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Hoàng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Mai Hoàng H và bà Nguyễn Thị N làm đúng hạn luật định và thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của ông Mai Hoàng H thì thấy: Các bên đương sự đều thừa nhận về nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của ông Mai Hoàng H chuyển nhượng cho ông Trần Văn L diện tích 180m² có chiều ngang theo Quốc lộ B là (6m x 30m) là đã trừ lộ giới hành lang giao thông, có vị trí tứ cận: Phía Nam giáp quốc lộ B, phía Bắc và phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Mai Hoàng H, phía Đông giáp đường thôn. Năm 1993 ông Trần Văn L chuyển nhượng lại cho hộ ông Nguyễn Trọng H2, không đo đạc mà chỉ bàn giao vị trí đất có ranh giới đúng như hiện trạng đất ông L mua của ông H. Ngày 11/11/2004 UBND huyện E cấp GCNQSDĐ số R 287225 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 24, diện tích 180m², tại thị trấn E, huyện E cho hộ ông Nguyễn Trọng H2. Năm 1994, ông H2 xây nhà và tường rào giáp với diện tích đất của ông H, sau đó hộ ông H2 sử dụng ổn định không có tranh chấp. Năm 2016, ông H2 tiếp tục chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn T. Ngày 25/5/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E xác nhận biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 tại trang 04 của GCNQSDĐ số R 287225.

Cùng năm 2016, ông Nguyễn Văn T cải tạo lại nhà trên nền móng cũ của căn nhà có sẵn trên đất thì xảy ra tranh chấp với ông Mai Hoàng H. Căn cứ các biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và biên bản hòa giải của UBND thị trấn E thì thời điểm xảy ra tranh chấp được xác định là năm 2016. Ông H cho rằng trước đây khi ông H2 xây nhà đã xây hàng rào lấn sang đất của ông H, nên giữa ông H và ông H2 đã thỏa thuận khi nào ông H2 bán đất cho người khác thì ông H2 phải trả lại phần đất đã lấn chiếm cho ông H. Tuy nhiên, ông H và bà Như K cung cấp được chứng cứ gì chứng minh có sự thỏa thuận này. Hơn nữa, ông H cũng không chứng minh được có sự tranh chấp đất giữa ông H và ông H2. Đồng thời, ông H2 không thừa nhận. Vợ chồng ông H2, bà L1 còn xác định phần diện tích đất đang tranh chấp nằm giữa móng nhà của ông H2 trước đây với đất của ông H là nằm trong diện tích đất của ông H2 đã chuyển nhượng cho ông T, không có việc ông H2 lấn chiếm hay mượn đất của ông H. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của ông H, bà N.

Theo kết quả đo đạc thửa đất ngày 17/6/2024 cho thấy hiện trạng sử dụng đất và kết quả lồng ghép bản đồ như sau: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 đang sử dụng diện tích 226,3m², thửa số 123, tờ bản đồ số 24, trong đó diện tích nằm trong GCNQSDĐ đất là 169,2m² và diện tích nằm ngoài GCNQSDĐ là 57,1m² (gồm 55,8m² đất nằm trong hành lang giao thông và 1,3m² đất ở phía Bắc lấn qua thửa số 124, tờ bản đồ số 24). Cụ thể, diện tích đất thực tế ông T đang sử dụng so với GCNQSDĐ đất được cấp có cạnh phía Nam giáp Quốc lộ B dài 5,59m bị thiếu 0,41m; cạnh phía Bắc giáp thửa số 122 của ông Mai Hoàng H dài 5,67m bị thiếu 0,33m; cạnh phía Đông giáp đất ông T dài 29,62m; cạnh phía Tây giáp thửa số 124 của ông Mai Hoàng H dài 29,56m. Lồng ghép bản đồ

cho thấy phần đất đang tranh chấp có diện tích 10,8m², vị trí nằm trong thửa số 123, tờ bản đồ số 24 của ông Nguyễn Văn T. Diện tích 10,8m² này do ông Mai Hoàng H đã xây dựng là phần tường gạch làm tiệm rửa xe có diện tích 0,5m² và diện tích sân lát gạch là 10,3m². Đây là công trình tạm có thể tháo dỡ.

Do đó, có căn cứ xác định ông Mai Hoàng H đã lấn chiếm diện tích đất 10,8m² của ông Nguyễn Văn T, Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận khởi kiện của ông T và buộc ông H phải tháo dỡ, di dời tài sản tạo lập trên phần đất lấn chiếm 10,8m² và trả lại diện tích đất lấn chiếm này cho ông T là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy: Không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Mai Hoàng H và bà Nguyễn Thị N, cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông Mai Hoàng H, bà Nguyễn Thị Như K được chấp nhận nên ông H, bà N phải chịu án phí DSPT. Tuy nhiên ông Mai Hoàng H, bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí DSPT.

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 Mai Hoàng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như .

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk).

[2] Điều luật áp dụng: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 68, khoản 4 Điều 147, Điều 157, Điều 203, Điều 288 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 164, 166, 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 235, 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 4, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

[3] Tuyên xử:

[3.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Mai Hoàng H và bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T diện tích 10,8m² đất tại tổ dân phố D, xã E, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T dài 29,62m; Phía Tây giáp thửa đất số 124, tờ bản đồ số 24 của ông Mai Hoàng H dài 29,56m; Phía Nam giáp đường Quốc lộ 26 dài 0,41m; Phía Bắc giáp thửa đất số 122 của ông Mai Hoàng H dài 0,33m.

Buộc ông Mai Hoàng H và bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ, di dời các tài sản đang tồn tại trên diện tích đất lấn chiếm 10,8m² tại tổ dân phố D, xã E, tỉnh Đắk Lắk để trả lại diện tích đất 10,8m² cho ông Nguyễn Văn T.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, đo đạc địa chính thửa đất là 10.600.000 đồng (Đã chi phí xong).

[3.3] Về án phí:

[3.3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Mai Hoàng H và bà Nguyễn Thị Như .

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T 550.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do bà Nguyễn Thị H1 nộp thay theo biên lai thu số AA/2014/0036645 ngày 07/11/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng T1 – Đắk Lắk).

[3.3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Mai Hoàng H và bà Nguyễn Thị Như .

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Đà Nẵng;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng (Viện phúc thẩm 2);
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 7 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 7 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đinh Thị Tuyết

