

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 160/2026/DS-PT

Ngày: 16 – 03 – 2026

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất
Về ranh giới đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuần.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quốc Hà.

Ông Lê Trúc Lâm.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang; Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 16/03/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 492/2025/TLPT-DS, ngày 19/11/2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất về ranh giới đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2025/DS-ST, ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2026/QĐ-PT, ngày 19/01/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 129/2026/QĐ-PT, ngày 12/02/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đào Thị H, sinh năm 1961. Địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trương Thị Phụng H, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Vũ Hoài P, sinh năm 1982. Địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt.

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

- Bà Đào Như Ý, sinh năm 1963. Địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Đắk Lắk): Vắng mặt

- Chi nhánh VPĐKĐĐ khu vực H – Đắk Lắk: Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Lê Vũ Hoài P; là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại đơn khởi kiện ngày 07/8/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đào Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trương Thị Phụng H trình bày:* Năm 2000, cha là Đào Trọng C có tặng cho bà Đào Thị H một diện tích 224m² đất có cạnh dài 32m theo hướng Đông-Tây, rộng 7m, phía Tây giáp đường đi, còn lại giáp đất của cha đang ở, sau này đất này cha để lại di chúc cho Lê Vũ Hoài P thừa hưởng; bà H đã xây dựng ngôi nhà cấp 4 để ở từ đó đến nay. Năm 2009, bà H làm hồ sơ xin cấp sổ đỏ và được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 224m² gồm 100m² đất ở và 124m² đất vườn thửa đất số 732 tờ bản đồ 37B. Năm 2022, do bị tai biến nặng làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã nộp hồ sơ xin cấp lại. Tuy nhiên, khi làm thủ tục xác nhận ranh giới sử dụng đất liền kề thì ông Lê Vũ Hoài P không đồng ý ký xác nhận mà cho rằng ranh giới sổ đỏ cấp không đúng. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất theo ranh giới sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp năm 2009.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Vũ Hoài P trình bày:* Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thực tế ranh giới sử dụng đất phía Nam từ trước đến nay không phải là đường thẳng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ranh giới là giữa bờ đất cao của bà H và đất ruộng rau muống trũng thấp của ông P sử dụng, nguồn gốc đất trồng rau muống do ông Ngoại là Đào Trọng C để lại di chúc cho ông được thừa hưởng cấp sổ đỏ năm 2010. Năm 2016, nhà nước đo đạc lại bản đồ địa chính cũng đã thể hiện ranh giới thửa đất đúng thực tế sử dụng. Ngoài ra, theo sổ đỏ cấp cho bà Đào Thị H thì không thể hiện tọa độ ranh giới đất nên không thể khẳng định ranh giới là đường thẳng như trong sổ đỏ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Như Ý trình bày:* Bà là mẹ của ông P, con gái ông Đào Trọng C, bà đồng ý với lời trình bày của ông P, đề nghị Tòa án xem xét vì ranh giới bờ đất và ruộng rau muống đã có từ lâu nay, trước khi bà H được cha tặng cho đất và làm sổ đỏ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST, ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 29, 31, 152, 36 Luật Đất đai; các Điều 163, 175, 688 Bộ

luật Dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận ranh giới sử dụng đất thể hiện là các đường thẳng (cạnh 7mx32m) cho bà Đào Thị H tại thửa đất số 257 (1) tờ bản đồ 37-B thuộc Thôn K, xã H, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 517501 do UBND huyện H tỉnh Phú Yên cấp ngày 10/7/2009; ranh giới có vị trí phía Tây giáp đường bê tông, phía Đông, Bắc và Nam giáp đất ông Lê Vũ Hoài P gồm 100m² đất ở và 124m² đất HNK. Bà Đào Thị H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Buộc ông Lê Vũ Hoài P phải giao trả diện tích 41,5m² đất trồng rau muống liền kề phía Nam thửa đất của bà Đào Thị H cho bà Đào Thị H sử dụng.

- Buộc bà Đào Thị H phải thanh toán cho ông Lê Vũ Hoài P 375.500đồng giá trị diện tích rau muống do bị đơn giao trả quyền sử dụng đất.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2025 bị đơn ông Lê Vũ Hoài P có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về thủ tục tố tụng: trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Vũ Hoài P là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Vũ Hoài P – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Vũ Hoài P trong hạn luật định nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Vũ Hoài P, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc Thửa đất số 257, tờ bản đồ số 37B, xã T, huyện H, tỉnh Phú Yên đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01272 cho hộ ông Đào Trọng C với diện tích 1200m² (trong đó xã quản lý 222m², cấp cho Đào Trọng C 978m² được UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ số 01272 và số mục kê 11 số quản lý 220127692 thửa đất này có đất khô và nước). Ngày 26/3/2009, ông Đào Trọng C, bà Lê Thị D, Đào Thị H, Đào Thị V, Đào Thị L, Đào Thị H, Đào Như Y thống nhất ký giấy đồng ung cho diện tích 224m² đất vườn ở cho con gái là bà Đào Thị H sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở và trồng cây hàng năm khác (giấy đồng ung được UBND xã T chứng thực). Ngày 27/4/2009, vợ chồng ông C, bà D lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Đào Thị H đối với thửa đất số 257(1), tờ bản đồ 37-B tại thôn K, xã T, huyện H, tỉnh Phú Yên (nay là Thôn K, xã H, tỉnh Đắk Lắk) diện tích 224m² (đất ở: 100 m², đất hàng năm khác: 124 m²). Hợp đồng tặng cho trên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và được công chứng chứng thực nên là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Mặc dù các bà Đào Thị V, Đào Thị L, Đào Thị H, Đào Như Y ký đối với hợp đồng tặng cho, những người trên đã thống nhất ký vào giấy đồng ung, đồng thời bà H đã sử dụng ổn định, lâu dài mà các bên không phát sinh tranh chấp. Ngày 10/7/2009, UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số AG517501, số vào sổ cấp H01764, đối với thửa đất số 257(1), tờ bản đồ 37-B, diện tích 224m² (đất ở: 100m², đất HNK: 124 m²), tứ cận: phía Tây giáp đường đi, phía Bắc, Đông, Nam giáp đất của ông Đào Trọng C cho bà Đào Thị H. Sau khi ông C, bà D chết, cả hai để lại di chúc tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại cho cháu ngoại là ông Lê Vũ Hoài P. Ngày 10/11/2010, ông Lê Vũ Hoài P được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số BB723347 đối với thửa đất số 257(1), tờ bản đồ 37-B, diện tích 754m², trong đó có 100m² đất ở nông thôn và 654m² đất hàng năm khác.

Bà Đào Thị H cho rằng đã bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên năm 2022 đã làm thủ tục xin cấp lại, tuy nhiên ông P không đồng ý ký giáp ranh cho bà trong quá trình làm thủ tục. Tại biên bản kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/4/2009 do Văn phòng đăng ký đất đai khu vực H, tỉnh Đắk Lắk cung cấp thể hiện Thửa đất số 257(1), tờ bản đồ 37-B của bà H có vị trí tứ cận phía Tây giáp đường đi; phía Đông, Nam, Bắc giáp đất còn lại (nay là đất của ông P), theo sơ đồ đo vẽ khu đất ngày 30/3/2009 và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện đất hình thể đất của bà H có hình chữ nhật, kích thước 7m x 32m, diện

tích 224m², thể hiện rõ ranh giới. Ông P cho rằng theo bản đồ địa chính đất đai năm 2016 thì thửa đất của bà H không phải là hình chữ nhật mà có hình thể to ở hai cạnh phía Đông và Tây, eo nhỏ giữa cạnh phía Nam và phía Bắc. Ông H cho rằng bà H đã lấn sang phần đất trồng rau muống của ông (với diện tích 2m x 32m) mới có được hình thể hình chữ nhật như vậy, ông P cho rằng ranh giới thực tế là hàng rào lưới B40, cọc tre hoặc hàng rào gà, nH không có tài liệu, chứng cứ pháp lý cụ thể chứng minh ranh giới đó đã được hai bên xác lập bằng văn bản hoặc chính quyền xác nhận. Ông P không đồng ý với cách xác định ranh giới của bà H, ông chỉ đồng ý và yêu cầu xác định ranh giới giữa thửa đất của mình với bà H theo hiện trạng sử dụng (phía Nam thửa đất có ruộng rau muống liền kề do ông P đang sử dụng) và bản đồ địa chính đất đai năm 2016, tuy nhiên bản đồ địa chính đo đạc năm 2016 không phủ nhận ranh giới pháp lý đã được xác lập từ trước, tại thời điểm bà H được cấp GCNQSD đất năm 2009 thì ông P cũng chưa được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất của ông C. Khi tặng cho đất cho ông P, cũng không có chứng cứ nào thể hiện ông Đào Trọng C xác định ranh giới theo lời trình bày của ông P mà chỉ xác định ranh giới theo sơ đồ tặng cho (cạnh 7m x 32m). Mặt khác, trong thời gian bà H bị bệnh đã giao lại nhà cho cháu là ông P trông coi, ông P từng giữ GCNQSDĐ của bà H, không phản đối ranh giới trong suốt thời gian dài. Theo quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi phát sinh tranh chấp về ranh giới, việc xác định phải dựa vào hồ sơ địa chính và giấy tờ về quyền sử dụng đất. Các hàng rào tạm hoặc vật cắm mốc không có giá trị pháp lý nếu không được hai bên thỏa thuận bằng văn bản hoặc chính quyền xác nhận. Việc ông P không hợp tác ký giáp ranh cho bà H trong quá trình làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy rằng hành vi này đã cản trở việc thực hiện quyền hợp pháp của người sử dụng đất. Như vậy, việc bà H yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất theo ranh giới sử dụng theo GCNQSDĐ số 257(1) tờ bản đồ 37-B diện tích 224m² như đã cấp cho bà H năm 2009 để hoàn tất thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận ranh giới sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đào Thị H. Đồng thời do ông P là người đang sử dụng phần đất trồng rau muống đã tặng cho nên buộc ông P phải giao trả cho bà H 41,5m² đất trồng rau muống đang sử dụng và buộc bà H thanh toán lại giá trị rau muống là 375.500 đồng là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông Lê Vũ Hoài P là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu 6.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 6.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí DSST: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch do công nhận ranh giới sử dụng đất đối với đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trả lại cho bà Đào Thị H 300.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001052 ngày 24/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Phú Yên (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực B, tỉnh Đắk Lắk)

[4.2] Án phí DSPT: Bị đơn ông Lê Vũ Hoài P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông P đã nộp theo biên lai số 0001434 ngày 03/10/2025 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Vũ Hoài P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST, ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ các Điều 26, 29, 31, 152, 36 Luật Đất đai; các Điều 163, 175, 688 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1] Công nhận ranh giới sử dụng đất thể hiện là các đường thẳng (cạnh 7mx32m) cho bà Đào Thị H tại thửa đất số 257 (1) tờ bản đồ 37-B thuộc Thôn K, xã H, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 517501 do UBND huyện H tỉnh Phú Yên cấp ngày 10/7/2009; ranh giới có vị trí phía Tây giáp đường bê tông, phía Đông, Bắc và Nam giáp đất ông Lê Vũ Hoài P gồm 100m² đất ở và 124m² đất HNK. Bà Đào Thị H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Buộc ông Lê Vũ Hoài P phải giao trả diện tích 41,5m² đất trồng rau muống liền kề phía Nam thửa đất của bà Đào Thị H cho bà Đào Thị H sử dụng.

- Buộc bà Đào Thị H phải thanh toán cho ông Lê Vũ Hoài P 375.500 đồng giá trị diện tích rau muống do bị đơn giao trả quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và 468 Bộ luật Dân sự.

[2] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu 6.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 6.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí DSST: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch do công nhận ranh giới sử dụng đất đối với đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trả lại cho bà Đào Thị H 300.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001052 ngày 24/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Phú Yên (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 13, tỉnh Đắk Lắk).

[3.2] Án phí DSPT: Bị đơn ông Lê Vũ Hoài P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông P đã nộp theo biên lai số 0001434 ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

[5] *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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 13- Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực B- Đắk Lắk;

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

- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;

(Đã ký)

Nguyễn Duy Thuận