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

Bản án số: 314/2026/DS-PT
Ngày: 11 - 6 - 2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng 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 toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị My My

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hải Âu và ông Phạm Cao Gia

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Văn Nam - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 11 tháng năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2026 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2025/DSST ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 240/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 296/2026/QĐ-PT ngày 11/5/2026; Thông báo "V/v chuyển lịch xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 29/2026/TB-TA ngày 01/6/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1996. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh M1, sinh năm 1960. Có mặt

Cùng địa chỉ: Số nhà A xóm C, thôn H- E, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Phạm V, sinh năm 1996 (Có mặt), bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1996 (Vắng mặt); địa chỉ: Số nhà A, xóm C, thôn H-E, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Vương Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ: Số nhà A, xóm B, thôn H- E, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh M1, sinh năm 1960; địa chỉ: Số nhà A xóm C, thôn H- E, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 431a, tờ bản đồ 14a, diện tích 380 m^2 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) do hộ ông Nguyễn Thanh M1 để thừa kế cho ông Nguyễn Thanh M, được đăng ký biến động thay đổi chủ sở hữu vào ngày 01/7/2020.

Trước đây thửa đất này có nguồn gốc năm 1991 ông Nguyễn Thanh M1 làm đơn xin của nông trường 3, thuộc xí nghiệp L3 cà phê. Sau khi xin đất thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 1994 ông M1 đã xây nhà cấp 4 trên thửa đất nhưng không xây hết đất, vào năm 2000 thửa đất trên đã bị ông Phạm L1 lấn chiếm. Sau khi ông Phạm Luyến L2 đất của ông M1 vào năm 2000 thì ông L1 không xây nhà mà chuyển nhượng lại cho ông Phạm Ngọc S và bà Nguyễn Thị Phương T. Sau khi ông S và bà T nhận chuyển nhượng đất của ông L1 thì có xây nhà cấp 4 vào năm 2000 và đã xây lên phần diện tích đất của ông M1 khoảng 20 m^2 (theo kết quả đo là 21,83 m^2), thời điểm năm 2000 thì ông M1 có nhiều lần làm đơn ra xí nghiệp cà phê và Ủy ban nhân dân huyện K để giải quyết tranh chấp nhưng không được giải quyết (nhưng ông M1 không khởi kiện ra tòa án), đến ngày 16/8/2002 đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 380 m^2.

Đến cuối năm 2024 thì ông Phạm Ngọc S và bà Nguyễn Thị Phương T đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Hoàng Phạm V và bà Nguyễn Thị Thu N và hiện nay được biết ông Phạm Ngọc S và bà Nguyễn Thị Phương T đã sang Mỹ định cư, địa chỉ cụ thể thì không biết, còn ông Phạm L1 sau khi chuyển nhượng đất cho ông Phạm Ngọc S và bà Nguyễn Thị Phương T thì ông Phạm L1 đã chết vào năm 2022 và đã được gia đình đưa về quê mai táng.

Lúc vợ chồng nhà ông Hoàng Phạm V và bà Nguyễn Thị Thu N nhận chuyển nhượng đất, thì trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4 và có 1 khúc tường rào ở đuôi nhà ông M kéo dài đến hết đất. Khúc tường rào này có một đoạn nhỏ xây dựng lấn sang đất nhà ông M. Nhà và tường rào do ông S và bà T xây dựng vào năm 2000 lấn chiếm đất là 21,83 m^2. Sau khi vợ chồng ông V, bà N nhận chuyển nhượng đất của ông S, bà T xong thì đã phá bỏ nhà cấp 4 vào cuối năm 2024, nhưng ông V, bà N lại xây căn nhà mới trên nền móng nhà cấp 4 do ông S, bà T xây dựng từ năm 2000 mà không chịu trả lại phần diện tích đất mà trước đấy chủ cũ là ông Phạm L1 đã lấn đất.

Do vậy, ông Nguyễn Thanh M yêu cầu ông Hoàng Phạm V và bà Nguyễn Thị Thu N phải trả lại diện tích đất theo kết quả đo của Công ty TNHH T1 là 21,83 m^2 có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Thanh M dài 2,28 mét; Phía Tây giáp đất ông Hoàng Phạm V và bà Nguyễn Thị Thu N dài 1,10 mét; Phía Nam giáp ông Nguyễn Thanh M dài 13,31 mét; Phía Bắc giáp ông Hoàng Phạm V và bà Nguyễn Thị Thu N dài 12.90 mét mà trước đây ông Phạm L1 đã lấn đất từ năm 2000, sau đó chuyển nhượng cho ông S và bà T, ông S bà T chuyển nhượng cho ông V, bà N.

* *Bị đơn ông Hoàng Phạm V, bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:*

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, ông Phạm Ngọc S và bà Nguyễn Thị Phương T đã chuyển nhượng thửa đất số 260 tờ bản đồ số 58 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) cho vợ chồng ông Hoàng Phạm V và bà Nguyễn Thị

Thu N. Khi nhận chuyển nhượng, trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4 và hàng rào bao quanh. Ông V có hỏi ông Phạm Ngọc S và bà Nguyễn Thị Phương T thì được biết căn nhà cấp 4 này đã được xây từ năm 2000. Tổng diện tích đất chuyển nhượng là 340m^2 trong đó 230m^2 là đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 110m^2 diện tích đất tăng thêm. Khi nhận chuyển nhượng đất có ký giáp ranh các bên là không có tranh chấp. Các hộ gia đình liền kề (trong đó có ông Nguyễn Thanh M) không có ý kiến gì về hiện trạng ranh giới tại thời điểm ký giáp ranh.

Hiện nay, ông Phạm Ngọc S và bà Nguyễn Thị Phương T đã sang Mỹ định cư, địa chỉ cụ thể thì không biết, còn ông Phạm L1 sau khi chuyển nhượng đất cho ông Phạm Ngọc S và bà Nguyễn Thị Phương T thì ông Phạm L1 đã chết vào năm 2022 và đã được gia đình đưa về quê mai táng.

Ngày 16/10/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất đối với thửa đất số 260 tờ bản đồ số 58 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) cho ông Hoàng Phạm V và bà Nguyễn Thị Thu N.

Đối với phần diện tích tăng thêm giáp ranh với nhà ông Nguyễn Thanh M thì không ai có tranh chấp gì. Ngày 01/10/2025, ông Hoàng Phạm V và bà Nguyễn Thị Thu N đập bỏ nhà cấp 4 cũ để xây nhà mới trên móng nhà cũ thì nhà ông Nguyễn Thanh M phát sinh tranh chấp cho rằng phần diện tích đất này ông Phạm L1 là chủ cũ đã lấn đất của ông M1, sau đó chuyển nhượng cho ông S, bà T, rồi ông S bà T chuyển nhượng cho ông Hoàng Phạm V và bà Nguyễn Thị Thu N, thì ông bà không đồng ý trả lại diện tích đất 21,83 m^2 mà ông Nguyễn Thanh M yêu cầu. Vì khi mua đất, phần đất nói trên đã có nhà và tường xây từ năm 2000.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DSST ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15, ngày 25/6/2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 4, khoản 1, khoản 10 Điều 11, Điều 26, Điều 31 của Luật đất đai năm 2024; Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh M, đối với yêu cầu buộc ông Hoàng Phạm V và bà Nguyễn Thị Thu N phải trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo của Công ty TNHH T1 là 21,83 m^2 có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Thanh M dài 2,28 mét; Phía Tây giáp đất ông Hoàng Phạm V và bà Nguyễn Thị Thu N dài 1,10 mét; Phía Nam giáp ông Nguyễn Thanh M dài 13,31 mét; Phía Bắc giáp ông Hoàng Phạm V và bà Nguyễn Thị Thu N dài 12,90 mét.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với hiện trạng và diện tích đất đang sử dụng thực tế.

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

Ngày 08/01/2026 nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DSST ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc là 21,83m2, Hội đồng xét xử, xét thấy:

Phần diện tích đất mà nguyên đơn cho rằng bị lấn chiếm có nguồn gốc do ông Phạm L1 sử dụng từ trước năm 2000, sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà T. Năm 2000, ông S, bà T đã xây dựng nhà cấp 4 và tường rào kiên cố sử dụng ổn định đến ngày 30/9/2024, thì chuyển nhượng cho bị đơn. Khi nhận chuyển nhượng, hiện trạng đất có nhà ở và tường rào bao quanh, không phát sinh tranh chấp. Ngày 16/10/2024, ông V, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 260, tờ bản đồ số 58. Ngày 01/10/2025, ông V, bà N phá bỏ nhà cũ, xây nhà mới trên nền móng cũ thì mới phát sinh tranh chấp (hiện trạng hiện nay nền móng nhà cũ đang còn tồn tại).

Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng, diện tích đất tranh chấp là của nguyên đơn nhưng khi xây nhà không xây dựng hết đất. Tuy nhiên, năm 2002 khi kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại không kê khai phần diện tích này. Ngày 16/8/2002 ông M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 431a với diện tích 380 m^2 nhưng không có ý kiến gì đối với quyền sử dụng

đất được cấp nên lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa là không có cơ sở để chấp nhận. Hiện nay, nguyên đơn đang sử dụng diện tích đất thực tế (507,49m^2) lớn hơn rất nhiều diện tích đất được cấp Giấy CNQSD đất (380m^2). Theo kết quả đo vẽ xác định diện tích đất tranh chấp là 21,83 m^2 không thuộc thửa đất số 431a, của nguyên đơn và thửa đất số 260, của bị đơn. Nhưng đã được bị đơn kế thừa quyền sử dụng đất liên tục từ những chủ sủ dụng đất trước đây và sử dụng ổn định không có hành vi lấn chiếm đất. Do đó, nguyên đơn ông M cho rằng, bị đơn vợ chồng ông V, bà N lấn chiếm đất và yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc là 21,83m^2 là không có căn cứ để chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[3] Từ những phan tích nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DSST ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1] Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M – Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DSST ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh M phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000666 ngày 19/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 5-Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 5; (Đã ký)
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị My My