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

Bản án số: 255/2026/DS-PT
Ngày: 05 - 5 - 2026
"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: Ông Lê Quốc Ly;

Các Thẩm phán: Ông Lê Trúc Lâm và Ông Nguyễn Văn Hồng.

- 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: Bà Trương Thị Thu Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 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 496/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2025/DSST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 533/2025/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 101/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2026, Thông báo lịch mở phiên tòa dân sự phúc thẩm số 523/2026/TB-TA ngày 13 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Cửu Đ, sinh năm: 1968, Số căn cước: 054068012403 và bà Dương Thị Thúy N, sinh năm: 1971, Số căn cước: 054171008994; địa chỉ: Số A P, khu phố B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Hoàng Q, sinh năm: 1991, Số căn cước: 054091011099; địa chỉ: Số A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 19/6/2024); Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc Â, sinh năm: 1968, Số căn cước: 054068010762; địa chỉ: Số A N, Khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ái Đ1, sinh năm: 1973, Số căn cước: 054173000259; địa chỉ: Số A N, Khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Ngọc Â và bà Nguyễn Thị Ái Đ1:

+ Bà Hồ Tố U, sinh năm: 1997, Số căn cước: 054197005159; địa chỉ: Số B Bà T, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2026); Có mặt.

+ Ông Lê Huy V, sinh năm: 2001, Số căn cước: 054201006842; địa chỉ thường trú: Khu phố H, phường T, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên hệ: Số A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2026); Có mặt.

Do có kháng cáo của: Bị đơn ông Huỳnh Ngọc Â và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ái Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 2021, vợ chồng ông Đ, bà N nhận chuyển nhượng đất của ông Huỳnh Ngọc Ả theo GCNQSDĐ số BĐ 826076 do UBND thành phố T (cũ) cấp ngày 30/7/2012 cho ông Huỳnh Ngọc Ả; chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Đ, bà N ngày 06/5/2021. Trên thửa đất này có 01 căn nhà cấp 4 đã xuống cấp nên ông Đ, bà N muốn tháo dỡ, nhưng do diện tích đất này thuộc quy hoạch khu đô thị N nên ông Đ, bà N không được cấp phép xây dựng. Nay ông Đ, bà N kiểm tra lại thì phát hiện ông Huỳnh Ngọc Â ở liền kề đã lấn chiếm đất của ông Đ, bà N một phần diện tích nên khiếu nại và được UBND phường P (cũ) hòa giải nhưng không thành. Do đó, nguyên đơn yêu cầu ông Huỳnh Ngọc Â chấm dứt hành vi lấn chiếm đất và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 32, diện tích 384,9m^2 tại khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk để trả lại hiện trạng ban đầu.

Theo kết quả đo đạc tại bản vẽ hiện trạng ngày 06/8/2024, thể hiện diện tích đất ông Â đang sử dụng chồng lấn lên đất của nguyên đơn gồm 29,4m^2; 6,7m^2 và 22,96m^2 (diện tích chái tôn - ký hiệu B). Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ mái tôn trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm 22,96m^2 (diện tích chái tôn - ký hiệu B); không yêu cầu đối với phần diện tích đất lấn chiếm còn lại là 29,4m^2 và 6,7m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vợ chồng ông Â, bà Đ1 là chủ sử dụng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 32, diện tích 291,3m^2, tại khu phố E phường P, được UBND thành phố T (cũ) cấp GCNQSDĐ số BC 784539 ngày 05/5/2011. Còn thửa đất số 18, tờ bản đồ 32, diện tích 384,9m^2 được UBND thành phố T (cũ) cấp GCNQSDĐ số BĐ 826076 ngày 30/7/2012 cho ông Huỳnh Ngọc Ả là sau thời điểm cấp đất cho vợ chồng ông Â, nên việc nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông lấn chiếm đất là không có

căn cứ. Việc chủ sử dụng đất của thửa đất số 82 (1) giáp ranh nhà ông đã được xây dựng nhà từ trước những năm 1980 là trước khi vợ chồng ông xây nhà ở, nên ông không biết họ có lấn chiếm đất của nhà ông hay không. Khi ông Ả làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ thửa số 18 thì ông Â không ký vào bất kỳ giấy tờ gì để ông Ả làm thủ tục đăng ký cấp đất.

Nay nguyên đơn yêu cầu ông Â tháo dỡ chái tôn trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm 22,96m^2 thì ông Â không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Cửu Đ, bà Dương Thị Thúy N. Buộc ông Huỳnh Ngọc Â, bà Nguyễn Thị Ái Đ1 phải tháo dỡ chái tôn xây trên diện tích đất 22,96m^2 tại các đỉnh điểm 17, 17', 20, 21, 22, 23 để trả lại cho ông Nguyễn Cửu Đ, bà Dương Thị Thúy N diện tích đất đã lấn chiếm là 22,96m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 32, diện tích 384,9m^2, tọa lạc tại khu phố E (Nay là khu phố P), phường P, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/9/2025, bị đơn ông Huỳnh Ngọc Â và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ái Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người đại diện ủy quyền bị đơn vẫn 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 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, 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 ông Huỳnh Ngọc Â và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ái Đ1 kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn quy định là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc thửa đất của ông Huỳnh Ngọc Â, bà Nguyễn Thị Ái Đ1 đang sử dụng do ông Huỳnh T (chết 24/6/2010) và bà Nguyễn Thị D tạo lập từ năm 1970; Ngày 15/11/2010 bà D và các con bà D thống nhất lập giấy đồng ưng phân chia cho ông Huỳnh Ngọc Â diện tích đất 245m^2 để xây dựng nhà ở tiếp giáp phía đông nhà ông Huỳnh T (BL 71), được UBND thành phố T (cũ) cấp GCNQSDĐ số BC 784539 ngày 05/5/2011 đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 32, diện tích 291,3m^2, tại khu phố E (nay là khu phố P), phường P, tỉnh Đắk Lắk cho vợ chồng ông Huỳnh Ngọc Â, bà Nguyễn Thị Ái Đ1.

Nguồn gốc diện tích đất của ông Nguyễn Cửu Đ, bà Dương Thị Thúy N hiện đang sử dụng có nguồn gốc do ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị D tạo lập từ năm 1970, trên đất có nhà ở của ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị D; ngày 05/7/2011 bà D và và các con bà D thống nhất lập giấy đồng ưng phân chia cho ông Huỳnh Ngọc Ả sử dụng diện tích khoảng 240m^2 có vị trí giới cận đông giáp nhà ông Huỳnh Ngọc Â, tây giáp nhà ông Nguyễn N1, nam giáp đường N, bắc giáp nhà ông Huỳnh T1 (BL 83); đã được UBND thành phố T (cũ) cấp GCNQSDĐ số BĐ 826076 ngày 30/7/2012 cho ông Huỳnh Ngọc Ả diện tích 384,9m^2 thửa số 18, tờ bản đồ số 32, tại khu phố E (nay là khu phố P), phường P, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Ả là chủ sử dụng nhà đất liền kề giáp với nhà đất của ông Â ở phía Đông, ranh giới đất giữa ông Ả với ông Â sử dụng ổn định từ lúc phân chia và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi ông Ả chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà N vào năm 2021 thì xảy ra tranh chấp.

Ngày 16/3/2021 ông Huỳnh Ngọc Ả và bà Nguyễn Thị N2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 18, tờ bản đồ số 32, diện tích 384,9m^2 tại khu phố E (nay là khu phố P), phường P, tỉnh Đắk Lắk, cho ông Đ, bà N; ngày 06/5/2021 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã chỉnh lý biến động.

Tại kết quả đo đạc địa chính và xem xét, thẩm định tại chỗ xác định hiện trạng sử dụng đất của ông Â, bà Đ1 và ông Đ, bà N đều không đúng với vị trí và diện tích đất được cấp trong GCNQSDĐ. Tuy nhiên, khi tiến hành lồng ghép với tờ bản đồ quản lý địa chính thì thấy tại vị trí các đỉnh điểm 17, 17', 20, 21, 22, 23 đã lấn qua phần đất được cấp cho ông Đ, bà N. Phần đất này diện tích 22,96m^2, trên đất có nền móng cũ, trên không gian có mở cửa sổ, cửa đi, các đan cửa (nhà chính của ông Â) và chái tôn lợp trên cùng diện tích 22,96m^2 (Ký hiệu B trong bản vẽ hiện trạng nhà và đất), do ông Â xây dựng từ năm 1997 trước thời điểm ông Ả được cấp giấy CNQSD đất ngày 30/7/2012. Mặt khác, tại Giấy đồng ưng lập thời điểm ngày 5/7/2011 (BL83) mẹ và các anh, chị ông Ả, cho ông Ảnh diện tích đất khoảng 240 m^2 phía đông tiếp giáp nhà ông Huỳnh Ngọc Â (có xác nhận của UBND phường P). Như vậy ranh giới giữa hai thửa đất

trước thời điểm ông Ả được cấp giấy CNQSD đất sau chuyển nhượng cho ông Đ bà N, cho đến thời điểm hiện nay không thay đổi hiện trạng; ông Ả là bên chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà N đều xác nhận ranh giới giữa hai thửa đất luôn xác định rõ ràng, ổn định lâu dài, công khai, liên tục hơn 30 năm và không phát sinh tranh chấp (BL 155). Khi nhận chuyển nhượng đất nguyên đơn không kiểm tra, xem xét thực địa, sau khi nhận chuyển nhượng mới phát sinh tranh chấp.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ chái tôn xây trên diện tích đất 22,96m^2 tại các đỉnh điểm 17, 17', 20, 21, 22, 23 (theo mảnh đo hiện trạng thửa đất ngày 06/8/2024 của Công ty TNHH Đ2) để trả lại cho ông Nguyễn Cửu Đ, bà Dương Thị Thúy N diện tích đất đã lấn chiếm là 22,96m^2 là không có cơ sở và không khả thi, vì trên không gian phần diện tích đất này còn có các đan cửa, kết cấu cửa đi, cửa sổ nhà chính của bị đơn.

Do đó, để ổn định ranh giới giữa hai thửa đất đã tồn tại từ lúc phân chia theo giấy đồng ưng lập năm 2011; Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Cửu Đ, bà Dương Thị Thúy N.

[3] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí là 8.600.000 đồng *(Tám triệu sáu trăm nghìn đồng)* theo quy định tại Điều 157, Điều 165 BLTTDS, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng mà nguyên đơn đã nộp 8.600.000 đồng; bị đơn không phải chịu chi phí tố tụng.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ lần 2: Việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc lại diện tích đất lần 2 theo yêu cầu của bị đơn là có căn cứ; nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157 BLTTDS; bị đơn đã nộp tiền tạm ứng 4.900.000 đồng; do đó nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn số tiền 4.900.000 đồng theo quy định tại Điều 158 BLTTDS.

[4] Về án phí: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Nguyên đơn khởi kiện không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định khoản 3 Điều 26, Điều 27 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Ngọc Â và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ái Đ1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk.

Căn cứ các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 170, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 133, Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; Điều 147, 148, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, Điều 27, khoản 2 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Cửu Đ, bà Dương Thị Thúy N; buộc ông Huỳnh Ngọc Â, bà Nguyễn Thị Ái Đ1 phải tháo dỡ chái tôn xây trên diện tích đất 22,96m^2 tại các đỉnh điểm 17, 17', 20, 21, 22, 23 để trả lại cho ông Nguyễn Cửu Đ, bà Dương Thị Thúy N diện tích đất đã lấn chiếm là 22,96m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 32, diện tích 384,9m^2, tọa lạc tại khu phố E (Nay là khu phố P), phường P, tỉnh Đắk Lắk.

2. Căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký biến động cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng hiện trạng sử dụng đất tại thửa số 82, thửa số 18, tờ bản đồ số 32 tại khu phố E (nay là khu phố P), phường P, tỉnh Đắk Lắk theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Cửu Đ, bà Dương Thị Thúy N phải chịu các chi phí đo vẽ kỹ thuật, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, tổng cộng 13.500.000 đồng *(Mười ba triệu năm trăm nghìn đồng)*, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng mà nguyên đơn đã nộp 8.600.000 đồng. Bị đơn không phải chịu chi phí tố tụng; Buộc nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn số tiền 4.900.000 đồng đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ lần 2.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Cửu Đ, bà Dương Thị Thúy N phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002569 ngày 30/5/2024 tại Chi cục

Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đắk Lắk).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Ngọc Â, bà Nguyễn Thị Ái Đ1 mỗi người được trả lại 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000937 và 0000939 ngày 23/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

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, 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, 7a, 7b 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 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 11 - Đắk Lắk (2);
- Phòng THADS khu vực 11 - Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Quốc Ly