

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 270/2026/DS-PT

Ngày 14 tháng 5 năm 2026.

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng  
đất*”

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

**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 Y Thông Kbuôr.

*Các Thẩm phán:* ông Y Phi Kbuôr và bà Nguyễn Thị My My.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Thành Trung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Liên- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2026/TLPT-DS ngày 05 ngày 02 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 3 – Đắk Lắk bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 203/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 257/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Đặng Thị Ngọc T, sinh năm 1981

Địa chỉ: Thôn A- C, xã Q, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị Ngọc S, sinh năm 1975

Địa chỉ: Thôn A- C, xã Q, tỉnh Đắk Lắk – có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Ông Dương Lê S1 – Luật sư thuộc Văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh Đ – có mặt

Địa chỉ: Số B Y, phường E, tỉnh Đắk Lắk

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1982, bà Phạm Thị T1, sinh năm 1989 – có mặt

Địa chỉ: Thôn A- C, xã Q, tỉnh Đắk Lắk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D, bà T1: Ông Tạ Quang T2 – Luật sư thuộc văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk – có mặt

Địa chỉ: Số B H, phường B, tỉnh Đắk Lắk

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

+ Bà Đặng Thị Ngọc P, sinh năm 1973 và ông Nguyễn S2, sinh năm 1973 – có mặt

+ Bà Trần Thị B, sinh năm 1950 – có mặt

+ Bà Đặng Thị Ngọc S, sinh năm 1975 – có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn A - C, xã Q, tỉnh Đắk Lắk

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Quá trình sinh sống gia đình tôi tạo lập được một số tài sản là quyền sử dụng các thửa đất số 207, 92, 89, 133, 134 tờ bản đồ số 16, 24, 2, tổng diện tích là 45,440m<sup>2</sup> tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O406635 ngày 02/7/1999 mang tên hộ Đặng Đức C. Sau khi bố tôi mất (năm 2008) thì có 03 quyền sử dụng đất được thay đổi một số thông tin nhưng diện tích vẫn như cũ không thay đổi, ngày 20/4/2016 mẹ tôi và tất cả các anh chị em trong nhà thống nhất lập văn bản phân chia di sản thừa kế và được UBND xã C chứng thực theo văn bản này thì mẹ tôi bà Trần Thị B được nhận di sản là quyền sử dụng đất số O406525 thửa đất số 92, 133, 134 tờ bản đồ số 24, 2 tổng diện tích là 8.210m<sup>2</sup>. Chị gái tôi là Đặng Thị Ngọc P và anh rể là Nguyễn S2 được nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 24, diện tích 4.770m<sup>2</sup>

Sau khi mẹ tôi nhận được di sản thừa kế thì làm thủ tục tách thửa đất thành 02 thửa đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE104039 và CE104040 thửa đất số 255, 256 tờ bản đồ số 24 (30) cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có diện tích bằng nhau là 3.485m<sup>2</sup>, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/9/2016

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẹ tôi làm thủ tục tặng cho chị gái tôi là Đặng Thị Ngọc S thửa đất số 256 và Đặng Thị Ngọc T đứng tên, còn thửa đất số 255 thì làm thủ tục tặng cho Đặng Thị Ngọc T để canh tác.

Ngày 01/11/2016 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C sang tên biến động cho Đặng Thị Ngọc S và Đặng Thị Ngọc T đứng tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên khi em tôi là Đặng Thị Ngọc T tiếp nhận đất để canh tác thì một phần đất của mẹ tôi tặng cho em tôi là Đặng Thị Ngọc T hiện đang do vợ chồng chị P và anh S đang canh tác lấn qua quyền sử dụng đất của bà T. Nghĩ là do anh chị em trong gia đình nên bà T nói miệng là anh chị cứ canh tác (vì lúc này trên đất bố mẹ tôi cho các anh chị em không có hàng rào chưa cắm mốc giới để phân chia rõ ràng) nhưng lúc bà T cần thực hiện các giao dịch thì phải cắm mốc giới và hàng rào để thực hiện cho đúng với quyền sử dụng đất.

Sau đó chị P và anh S chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mà họ được nhận thừa kế từ bố mẹ cho vợ chồng ông D, bà T1, khi chuyển nhượng cho bà T1, ông D hai bên chưa tiến hành cắm mốc giới nhưng ông D, bà T1 lại lấn chiếm phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T khoảng 400m<sup>2</sup>. Bà T và gia đình tôi đã đề nghị cắm mốc giới để làm cơ sở xác định quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không thực hiện.

Nay nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết Buộc ông D, bà T1 phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 400m<sup>2</sup> (chiều ngang mặt đường khoảng 10m, chiều dài hết đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T), đất có tứ cận: phía bắc giáp đất ông D, phía nam giáp đất nguyên đơn, phía đông giáp đường đi, phía nam giáp thửa 90

Buộc ông D, bà T1 phải bồi thường cho bà T hoa lợi, lợi tức từ thu hoạch cây cà phê 4 năm, cụ thể: 10.000.000 đồng x 4 năm = 40.000.000 đồng.

***\* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Phạm Thị T1 trình bày:***

Do có nhu cầu về đất để sản xuất nông nghiệp, gia đình chúng tôi đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn S2, bà Đặng Thị Ngọc P 01 thửa đất có đặc điểm như sau: thửa đất số 89, tờ bản đồ số 24 xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk có diện tích 4.770m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD410216 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 03/8/2016

Khi giao đất trên thực địa những người có mặt gồm vợ chồng ông S2, bà P, vợ chồng tôi, người làm chứng là ông C1 tại thôn A, xã C, huyện C. Tất cả mọi người đều thống nhất với ranh giới đã được xác định là ranh giới thửa đất mà tôi nhận chuyển nhượng giáp với thửa đất của bà Đặng Thị Ngọc T được xác định bằng hàng cây

muồng có trồng tiêu, cùng với một giếng khoan do người chuyển nhượng đã làm sẵn trước đó, sau khi nhận chuyển nhượng và tiến hành các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất, gia đình chúng tôi đã quản lý sử dụng diện tích đất nói trên từ năm 2021 cho đến nay và không thực hiện bất kỳ hành vi lấn chiếm nào cũng như không đo đạc lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng vì đã tin tưởng hoàn toàn vào số liệu đo đạc của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và ranh giới hiện trạng thửa đất. Tóm lại, với nguồn gốc đất quá trình sử dụng đất và các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến phần diện tích đất của chúng tôi như trình bày trên đây, chúng tôi cho rằng việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chúng tôi và ông S2, bà P là đúng quy định của pháp luật. Chúng tôi chỉ quản lý sử dụng đúng với diện tích đất đã được bên chuyển nhượng bàn giao tại thực địa và không có bất kỳ hành vi lấn chiếm nào trong suốt quá trình sử dụng từ năm 2021 đến nay.

Việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc chúng tôi phải trả lại 400m<sup>2</sup> là không đúng với thực tế khách quan và không có căn cứ pháp lý nên chúng tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu chúng tôi bồi thường số tiền 40.000.000 đồng thì chúng tôi sử dụng đúng đất của mình theo sơ đồ giải thửa nên chúng tôi không đồng ý.

***\* Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S2, bà Đặng Thị Ngọc P trình bày:***

Năm 1992 ba mẹ vợ tôi là ông Đặng Đức C, bà Trần Thị B đã nhận 01 lô đất của xã C, huyện C giao và đã cho con gái là bà Đặng Thị Ngọc P và tôi 01 lô đất liền kề đều mang tên hộ ông Đặng Đức C trong đó có 02 thửa, 01 thửa lớn (thửa 92) của ba tôi làm còn thửa đất nhỏ (thửa 89) tôi và vợ tôi làm. Vợ chồng tôi khai hoang và trồng cà phê từ năm 1992 đến năm 2021 thì chuyển nhượng cho ông D, bà T1. Giữa ranh giới 02 lô đất, ba tôi có trồng 01 cây mít để làm ranh giới, vợ chồng tôi và ba tôi làm cho đến năm 2008 ba tôi chết thì mẹ tôi là bà Trần Thị B đã được ủy quyền làm lô đất diện tích lớn đó.

Cho đến năm 2012 – 2013 thì mẹ tôi là bà Trần Thị B mới cho các con tách thửa riêng, thửa đất nhỏ chỉ chuyển sang tên cho vợ chồng tôi là được, còn thửa lớn cho 2 chị là Đặng Thị Ngọc S, Đặng Thị Ngọc T nhưng vì bì đỏ mang tên là hộ nên không tách cho 2 chị được. Vì vậy, phải chuyển nhượng qua cho bà T đứng tên, rồi mới tách thửa cho bà Đặng Thị Ngọc S, khi tách thửa riêng xong rồi vợ chồng tôi cùng bà T, bà S vẫn làm, cho đến cuối năm 2020 vợ chồng tôi bán lô đất đó trước khi bán vợ chồng tôi có hỏi bà T có mua không, bà T không mua nên vợ chồng treo biển bán khoảng 3 tháng sau vợ chồng anh D, chị T1 mua, thì vợ chồng tôi có vào chỉ ranh giới và căng dây, có mặt bà S và mẹ vợ tôi là bà B có mặt, bì đỏ bao nhiêu

thì chúng tôi bán bấy nhiêu và ranh giới rõ ràng. Chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ngọc S (đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn) trình bày:***

Sau khi cha mẹ tôi cho đất em tôi là Đặng Thị Ngọc T giao đất cho tôi là Đặng Thị Ngọc S canh tác từ năm 2008 đến nay thì chị tôi là Đặng Thị Ngọc P và anh Nguyễn S2 có bán đất cho anh D, chị T1 cách đây 4 năm khi bán đất em tôi có đề nghị có bán cho ai thì anh chị đo đất để làm hàng rào và tôi có nói với anh Doãn Đ đất mà hai bên không chịu đo, cho nên em tôi là Đặng Thị Ngọc T mới đo đất lại thì biết đất đã bị lấn chiếm hơn 400m<sup>2</sup>. Tôi yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của em tôi là Đặng Thị Ngọc T.

***\* Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B trình bày:***

Tôi là mẹ của bà Đặng Thị Ngọc T, bà Đặng Thị P, bà Đặng Thị Ngọc S. Nguồn gốc diện tích đất 3.485m<sup>2</sup> thửa đất số 255, tờ bản đồ số 24 tại xã C, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE104039 cấp cho bà Trần Thị B vào ngày 15/9/2016 đăng ký biến động cho bà Đặng Thị Ngọc T vào ngày 01/11/2016 có nguồn gốc là do vợ chồng tôi canh tác quản lý trồng cây cà phê đến năm 2008 chồng tôi chết thì tôi cho con gái là Đặng Thị Ngọc T canh tác. Vào năm 2016 tôi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất diện tích đất trên cho con gái là Đặng Thị Ngọc T. Tuy nhiên, T không trực tiếp làm mà để chị gái Đặng Thị Ngọc S trực tiếp canh tác từ đó đến nay. Do diện tích đất mà ông D, bà T1 đang sử dụng là vợ chồng con gái tôi là Đặng Thị Ngọc P, Nguyễn S2 chuyển nhượng cho ông D, bà T1. Khi chị P, anh S2 còn canh tác thì không có ranh giới gì để phân biệt.

Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của con gái tôi.

**\* Tại theo kết quả đo đạc và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:** Diện tích đất tranh chấp có diện tích 545,6m<sup>2</sup> có tứ cận phía bắc giáp thửa đất 89 có chiều dài 87,35m; phía nam giáp đường đi nội rẫy thửa đất 255, 256 có chiều dài 45,05m; phía đông giáp thửa đất số 90 có chiều dài 0,18m; phía tây giáp đường đi có chiều dài 12,45m. tài sản trên đất có 01 giếng khoan, 01 hàng rào lưới b40, 42 cây cà phê, 02 cây tiêu, 04 cây sầu riêng

Diện tích của ông D, bà T1 đang quản lý sử dụng là 5.363,2m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích 545,6m<sup>2</sup> đang tranh chấp)

Diện tích của bà Đặng Thị Ngọc T, Đặng Thị Ngọc S đang quản lý sử dụng là 6.502,1m<sup>2</sup>

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2025/DSST ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 3- Đắk Lắk đã quyết định:**

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 220; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 175; Điều 176 Bộ luật dân sự.

- Áp dụng Điều 166; Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng khoản 1 Điều 26; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc T về việc buộc ông Nguyễn Văn D, bà Phạm Thị T1 trả lại diện tích đất 400m<sup>2</sup> (đo thực tế 545,6m<sup>2</sup>) tại xã Q, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: Xã C, tỉnh Đắk Lắk) và số tiền 40.000.000 đồng

[2]. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị Ngọc T phải chịu 10.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà T đã nộp đủ và đã chi phí hết.

[3]. Về án phí: Bà Đặng Thị Ngọc T phải chịu 12.957.440 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 1.300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0008041 ngày 04/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, bà Đặng Thị Ngọc T còn phải nộp số tiền 11.657.440 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23 tháng 12 năm 2025 nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc T kháng cáo Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo thủ tục phúc thẩm, sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

### **\* *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:***

- *Về tố tụng:* Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc T. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn gửi trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí, nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất 3.485m<sup>2</sup> thửa 255 mà bà Đặng Thị Ngọc T đang quản lý sử dụng tại xã Q, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 104039 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Trần Thị B vào ngày 15/9/2016, ngày 01/11/2016 đăng ký biến động cho bà Đặng Thị Ngọc T được tách ra từ thửa đất số 92, tờ bản đồ 24, diện tích 6.970m<sup>2</sup> giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O406535 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/1999 cho hộ ông Đỗ Đức C2.

[2.2] Nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất 89, tờ bản đồ 24 diện tích đất 4770m<sup>2</sup> mà vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Phạm Thị T1 đang quản lý sử dụng tại xã Q, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD410216 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Đặng Thị Ngọc P, ông Nguyễn S2 vào ngày 03/8/2016, đăng ký biến động cho ông D, bà T1 vào ngày 04/3/2021. Trước khi chuyển nhượng đất ông S2, bà P được bố mẹ vợ là ông C2 (đã chết năm 2008) bà B tặng cho từ năm 1992, sau khi được tặng cho diện tích đất khoảng 05 sào thì ông S2, bà P khai hoang và trồng được 550 cây cà phê từ năm 1992. Quá trình sử dụng đất canh tác không có tranh chấp gì, năm 1999 ông Đặng Đức C kê khai cấp giấy chứng nhận thì được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận ngày 01/7/1999 mang tên ông Đặng Đức C. Năm 2008 ông C chết vợ chồng ông S2, bà P vẫn canh tác sử dụng thửa đất này. Ranh giới sử dụng ổn định không có tranh chấp gì, không có thay đổi hiện trạng từ trước đến nay. Năm 2016 bà Trần Thị B và các thành viên trong gia đình thống nhất chia cho các con và giao cho ông S2, bà P thửa đất 89 nhưng lập văn bản chia di sản. Theo đó ông S2, bà P được thừa kế và tiếp tục sử dụng thửa đất 89, tờ bản đồ 24, xã C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 406553, đăng ký biến động ngày 03/8/2016 đứng tên ông Nguyễn S2, bà Đặng Thị Ngọc P. Như vậy, phần diện tích đất ông S2, bà P được tặng cho từ năm 1992, đến năm 1999 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 2016 theo văn bản chia di sản thực hiện đăng ký biến động đứng tên ông S2, bà P. Ranh giới đã thể hiện rõ ràng, cụ thể là cột trụ cổng do ông C lập (giữa ranh giới của thửa 92 và thửa 89), cây mít ở giữa thửa đất kéo thẳng đến cây keo cuối thửa đất, phần tiếp giáp với thửa đất 89 ông C để lại phần đất tại thửa 92 sát ranh thửa 89 làm con đường đi nội bộ để vận chuyển phân bón và thu hoạch cà phê từ năm 1992. Kể từ khi ông S2, bà P sử dụng thửa đất 89 tờ bản đồ 24 (năm 1992) và đến khi ông C thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 1999) thì ranh giới thửa đất đã được phân định rõ ràng. Tuy nhiên, quá trình đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 92, tờ bản đồ 24 cấp cho ông Đặng Đức C ngày 17/10/1999, số giấy chứng nhận O 406553 có chồng lấn lên phần diện tích ông S2

bà P sử dụng thực tế theo hiện trạng từ năm 1992 đến nay. Đồng thời quá trình sử dụng đất các bên không có tranh chấp gì về ranh giới giữa 2 thửa đất cho đến năm 2023 thì mới phát sinh tranh chấp (ông D bà Thuận nhận chuyển nhượng cuối năm 2020 và quản lý sử dụng, đầu 2021 thực hiện đăng ký biến động). Năm 2016 sau khi đăng ký biến động thửa đất ông S2, bà P khoan giếng nước sát vị trí ranh giới giữa 2 thửa đất để phục vụ tưới tiêu (nằm trong diện tích đất đang tranh chấp) nhưng bà Đặng Thị Ngọc S là người canh tác, sử dụng thửa đất 255 và 256 cũng như bà T, bà B không có ý kiến gì. Đồng thời, theo nội dung biên bản hoà giải ngày 20/9/2024 của Ủy ban nhân dân xã C, huyện C có ý kiến thông tin xác minh của chính quyền địa phương thể hiện “Đất đã sử dụng ổn định từ năm 1992 đến nay, ranh giới thửa đất đã có cây trồng lâu năm và theo hiện trạng cây công nghiệp hiện hữu như cà phê, tiêu” nên việc đòi đất của hộ liên kề là không có cơ sở.

Mặt khác, căn cứ lời trình bày của ông Nguyễn S2, bà P, bà Đặng Thị Ngọc S và kết quả thẩm định tại chỗ thể hiện thửa đất 89 và thửa 92 đã có ranh giới rõ ràng, có lối đi thuộc phần đất của thửa 92 (nay thuộc thửa 255) đây là ranh giới phân định phần tiếp giáp của hai thửa đất. Khi nhận chuyển nhượng đất bị đơn ông D, bà T1 nhận bàn giao theo hiện trạng sử dụng đất của ông S, bà P sử dụng từ trước đến nay đã có ranh giới phân định sẵn.

Như vậy, nguyên đơn cho rằng bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Phạm Thị T1 đã lấn chiếm của nguyên đơn diện tích đất hình tam giác diện tích đất khoảng 400m<sup>2</sup> (đo thực tế 545,6m<sup>2</sup>), có tứ cận như sau: Phía bắc phần đất của ông D, bà T1 dài 87,35m; phía nam giáp phần đất của bà Đặng Thị Ngọc T có chiều dài 86,32m; phía đông giáp đường đi có chiều dài 12,45m; phía tây giáp thửa đất 90 là không có căn cứ.

[2.3] Tại phiên toà, nguyên đơn trình bày ý kiến về việc rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền hưởng lợi từ việc thu hoạch hoa lợi, lợi tức (cà phê, tiêu) trên diện tích đất đang tranh chấp từ năm 2020 đến nay là 40.000.000 đồng. Xét thấy việc nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, bị đơn đồng ý với việc nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện nên cần chấp nhận. Nên cần huỷ một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu này là phù hợp.

[3] Từ những phân tích nêu trên xét thấy kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với yêu cầu buộc bị đơn trả lại diện tích đất.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc bị đơn trả số tiền 40.000.000 đồng và được

chấp nhận. Tuy nhiên, căn cứ khoản 6 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, 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 thì việc rút đơn khởi kiện tại phiên toà phúc thẩm vẫn phải chịu án phí theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm nên nguyên đơn vẫn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1, Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST, ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - tỉnh Đắk Lắk đối với yêu cầu khởi kiện đòi lại đất bị lấn chiếm.

- Huỷ và đình chỉ giải quyết một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền hưởng hoa lợi lợi tức từ thu hoạch cà phê trên diện tích đất tranh chấp 40.000.000 đồng.

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 220; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 175; Điều 176 Bộ luật dân sự.

- Áp dụng Điều 166; Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng khoản 1 Điều 26; khoản 2 Điều 27, khoản 6 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, 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 bà Đặng Thị Ngọc T về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Phạm Thị T1 trả lại diện tích đất 400m<sup>2</sup> (đo thực tế 545,6m<sup>2</sup>) thuộc thửa 255, tờ bản đồ 24 tại xã Q, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: Xã C, tỉnh Đắk Lắk).

[2] Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị Ngọc T phải chịu 10.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà T đã nộp đủ và đã chi phí hết.

[3] Về án phí:

**[3.1]** Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị Ngọc T phải chịu 12.957.440 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 1.300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0008041 ngày 04/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, bà Đặng Thị Ngọc T còn phải nộp số tiền 11.657.440 đồng.

**[3.2]** Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000181 ngày 08 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp bản án 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 3- Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 3 –Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

**Y Thông Kbuôr**