

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 441/2026/DS-PT

Ngày: 16 - 9 - 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: Bà Nguyễn Thị Nhung.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Anh.

Ông Lê Trúc Lâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thẩm tra viên TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 174/2026/TLPT-DS ngày 15/6/2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2026/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 386/2026/QĐXX-PT ngày 04/8/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 436/2026/QĐ-PT ngày 28/8/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ma Tiến D, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn Q, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huy V, sinh năm 2001; địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Đắk Lắk. (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2026). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hồ Quốc N, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn Q, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

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

3.1. Bà Võ Thị G, sinh năm 1945; địa chỉ: Thôn Q, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3.2. Bà Dương Thị Thúy K, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn Q, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3.3. Ông Hồ Văn K1, sinh năm 1947 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn Q, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Ma Tiến D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Ma Tiến D và người đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung như sau:*

Vợ chồng ông Ma Tiến D, bà Võ Thị G là chủ sử dụng thửa đất số 27A, tờ bản đồ 302A, địa chỉ tại thôn Q, xã H, huyện P (cũ), nay thuộc phường T, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình sử dụng thì giữa nhà ông D, bà G và nhà ông Hồ Quốc N có tranh chấp về ranh giới tại vị trí 7-8-9 của sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông D. Trước đây vào thời điểm năm 2005, giữa nhà ông D và nhà ông Hồ Văn K1 (cha ông Hồ Quốc N) đã từng giải quyết tranh chấp ranh giới liền kề nhưng là tại vị trí 10-11-12 của sơ đồ thửa đất; vị trí này khác với vị trí hiện nay đang tranh chấp với nhà ông Hồ Quốc N. Đối với tranh chấp ranh giới với nhà Hồ Quốc N thì cụ thể như sau:

Gia đình ông Hồ Quốc N đã xây dựng nhà lấn qua đất nhà ông D là 3 tầng, xây cột phía bên trong (từ ngoài đường đi nhìn vào) sang phần đất và xây tường phía trên lấn chiếm sang không gian nhà ông D. Việc xây dựng làm ảnh hưởng là nước mưa tạt qua tường và chảy vô vách nhà ông D. Thời điểm ông N xây dựng nhà thì gia đình ông D có báo chính quyền địa phương nhưng địa phương nói không giải quyết được và hướng dẫn ông D khởi kiện tại Tòa.

Nay ông Ma Tiến D khởi kiện yêu cầu ông Hồ Quốc N phải tháo dỡ cột, tường đã lấn sang đất nhà ông D và trả lại cho ông D phần diện tích đất bị lấn chiếm khoảng 03 tác đất.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Hồ Quốc N trình bày nội dung như sau:*

Vợ chồng ông Hồ Quốc N, bà Dương Thị Thúy K được cha mẹ là ông Hồ Văn K1 và bà Nguyễn Thị L cho sử dụng thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 278C, toạ lạc tại thôn Q, xã H, huyện P (cũ), nay thuộc phường T, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình sử dụng đất thì năm 2016 vợ chồng cất nhà ở cấp 4, đến năm 2023 thì xây tầng. Thời điểm bắt đầu xây nhà từ năm 2016 thì nhà ông D không có tranh chấp, cản trở gì. Đến năm 2023 khi nhà ông xây tầng thì ông D mới tranh chấp, có đơn khiếu nại gửi đến UBND xã H (cũ) nhưng UBND xã đều giải quyết bác bỏ.

Nay ông Ma Tiến D khởi kiện cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất của nhà ông D là không có căn cứ. Công trình xây dựng nhà của ông không ảnh hưởng gì đến nhà ông D nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị G thống nhất với trình bày của nguyên đơn ông Ma Tiến D.*

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thúy K, ông Hồ Văn K1, bà Nguyễn Thị L thống nhất với trình bày của bị đơn ông Hồ Quốc N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2026/DS-ST ngày 09/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào: Các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các điều 163, 175, 176 của Bộ luật Dân sự. Các điều 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ma Tiến D.

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.

Ngày 16/3/2026, nguyên đơn ông Ma Tiến D kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2026/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Ma Tiến D là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ma Tiến D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Ma Tiến D trong hạn luật định và ông D được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên kháng cáo hợp lệ. Do đó, vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn ông Hồ Quốc N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị G, bà Dương Thị Thúy K đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Ma Tiến D, thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất và căn cứ xác định quyền sử dụng đất giữa các bên:

Ông Ma Tiến D và bà Võ Thị G được ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 501964, vào sổ cấp GCN số CH 00136 ngày 17/9/2012 đối với thửa đất 27A, tờ bản đồ số 302A, diện tích 250 m² tại thôn Q, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên.

Ông Hồ Quốc N sử dụng lô đất có nguồn gốc từ thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 521150, vào sổ cấp GCN số CH 00053 ngày 05/5/2012 cho ông Hồ Văn K1 và bà Nguyễn Thị L.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ma Tiến D thừa nhận nhà của ông được xây dựng trước, nhà ông N được xây dựng sau vào năm 2016. Khi ông N bắt đầu đặt móng xây nhà thì ông D không có tranh chấp, đến năm 2023, khi ông N xây thêm tầng thì tranh chấp mới phát sinh. Ông D cho rằng giữa hai nhà còn 03 tác đất do ông chừa lại để thoát nước mưa nhưng ranh giới này không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, cũng không có căn cứ thể hiện hai bên là những người sử dụng đất liền kề đã thống nhất xác định ranh giới như ông D trình bày.

[2.2]. Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 29/10/2025 (*bút lục số 122-124*) và bản vẽ mặt bằng hiện trạng nhà đất ngày 29/10/2025 (*bút lục số 127*) xác định hiện trạng sử dụng đất của hộ ông D và ông N phù hợp với ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không có sự chồng lấn diện tích giữa hai bên và diện tích đất ông D đang sử dụng không thiếu so với diện tích được cấp. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cũng thể hiện, móng nhà ông D và móng nhà ông N đều là móng đá kiên cố; hiện trạng xây dựng giáp mí nhau; giữa tường nhà ông N và tường nhà ông D có khoảng trống, bề rộng từ 0,10m đến 0,29m, chiều dài khoảng 5,88m đến 5,80m, diện tích được xác định khoảng 0,28m². Mặt khác, tại các biên bản làm việc (*bút lục số 64-66*) và biên bản xác minh ngày 19/10/2023 (*bút lục số 63*) của Ủy ban nhân dân xã H thể hiện hai vách nhà là hai vách riêng biệt; vách nhà ông N được xây dựng theo phương thẳng đứng, không ngả về phía nhà, đất của ông D và không có việc đóng cốt pha trụ bê tông lấn chiếm không gian thuộc phần đất của ông D. Điều này phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 29/10/2025 của Tòa án.

Như vậy, việc ông D cho rằng phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về việc buộc ông Hồ Quốc N phải tháo dỡ cột, tường đã lấn sang đất nhà ông và trả lại cho ông Ma Tiến D phần diện tích đất mà ông cho rằng bị lấn chiếm khoảng 03 tác là có căn cứ.

[3]. Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Ma Tiến D là không có cơ sở để chấp nhận, nên cần giữ nguyên

Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2026/DS-ST ngày 09/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Đắk Lắk.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do ông D là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[5]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ma Tiến D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2026/DS-ST ngày 09/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Ma Tiến D, về việc yêu cầu ông Hồ Quốc N phải tháo dỡ cột, tường đã lấn sang đất nhà ông và trả lại cho ông Ma Tiến D phần diện tích đất mà ông cho rằng bị lấn chiếm khoảng 03 tấc.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Ma Tiến D phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 5.424.000 đồng (*Năm triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn đồng*). Được khấu trừ vào số tiền 5.424.000 đồng (*Năm triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng.

3. Về án phí: Ông Ma Tiến D được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 Điều 7, Điều 36, Điều 72 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 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 11 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 11 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung