TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **352**/2026/DS-PT Ngày 13 -7- 2026 V/v: "*Tranh chấp lối đi chung; đòi tài sản là QSD đất, tài sản gắn liền với đất*"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Ông Nguyễn Văn Hồng.

Các thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr, bà Nguyễn Thị My My.

- Thư ký phiên toà: Bà Khổng Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân 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 13 tháng 7 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: 120/2026/DS – PT ngày 05/5/2026 về việc: "*Tranh chấp lối đi chung; đòi tài sản là QSD đất, tài sản gắn liền với đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 27/01/2026 của Tòa án nhân khu vực 10 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 299/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H. Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

* *Bị đơn:* Ông Hà Văn T; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nông Văn N. Địa chỉ: Thôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

* Người làm chứng: Ông Lê Hồng Q. Địa chỉ: Thôn A, xã K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:**

Tôi và ông Hà Văn T nguyên là vợ chồng sống với nhau có 02 đứa con chung. Do không hợp tính cách, lối sống với nhau và thường xảy ra mâu thuẫn nên tôi đã làm đơn lên Tòa án nhân dân huyện Krông Năng giải quyết ly hôn, nuôi con, nghĩa vụ trả nợ và phân chia tài sản chung của vợ chồng.

Ngày 20/02/2023, Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đưa vụ án ra xét xử tại Bản án số 08/2023/HNGĐ-ST, theo đó Tòa án giải quyết cho chúng tôi ly hôn,

tôi được nhận nuôi dưỡng 02 con chung, phân chia cho tôi 01 thửa đất có diện tích khoảng 8.000m2 tại thôn Đ - xã E, thửa đất này liền kề với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 75, diện tích 2.204m2 thì Tòa án đã phân chia cho ông Hà Văn T. Cả 02 thửa đất này đều đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Sau khi được phân chia thửa đất, tôi đã làm thủ tục chỉnh lý biến động trang 4, sang tên của tôi ngày 12/4/2023 và đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Trên thửa đất của tôi liền kề với thửa đất ông Hà Văn T có 01 lối đi chung rộng khoảng 3,6m x dài 28,5m nằm ngoài giấy chứng nhận của ông T, lâu nay vẫn là lối đi chung giữa tôi và ông T đều đi lại canh tác trên thửa đất của mình.

Ngày 04/11/2024, ông T tự ý rào chắn con đường này có chiều rộng khoảng 3,6m, không cho tôi đi vào đất rẫy của mình để sản xuất, chăm sóc vườn cây; trong khi đó con đường này đã hình thành từ trước đến nay, là lối đi thuận tiện duy nhất tôi thường đi lại để canh tác, sản xuất.

Tôi tìm gặp ông Hà Văn T yêu cầu không được rào chắn con đường chung thì ông T chỉ mở được 1,2m/ 3,6m mặt đường để cho tôi đi lại, còn khoảng 2,4m thì ông T tiếp tục rào lại và hiện tại ông T đã xây một bức tường cao khoảng 50cm, chôn trụ bệ tông cốt thép và trụ gỗ, giăng lưới rào chắn, đào 10 hố để trồng cây…, chiếm đất con đường đi chung để quản lý, sử dụng riêng.

Hiện nay tôi phải đi bộ vào rẫy của mình trên lối đi chỉ rộng 1,2m, vì quá hẹp nên việc đi lại rất khó khăn, ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc đi lại canh tác, thu hoạch sản phẩm trên rẫy của tôi.

Nhận thấy ông Hà Văn T tự ý rào chắn lối đi, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc đi lại vào rẫy để sản xuất nên tôi khởi kiện và yêu cầu ông T phá bỏ bức tường xây cao 50cm, nhổ trụ, cọc rào, lưới chắn, dây kẽm gai đồng thời phải lấp lại 10 hố đã đào để trả lại con đường đi chung rộng 3,6m x dài 28,5m để tôi đi lại sản xuất trên đất rẫy của mình được thuận tiện.

*** Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:** Ông Hà Văn T và bà Nguyễn Thị H trước đó là vợ chồng nhưng đã ly hôn tại Bản án số 08/2023/HNGĐ-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng.

Theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết để buộc ông Hà Văn T tháo dỡ hàng rào, dỡ trụ bê tông và trả lại lối đi chung rộng 2,4m x dài 28,5m, diện tích 68,5m2.

Căn cứ quyết định của Bản án số 08/2023/HNGĐ-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã tuyên xử:

"…Giao ông Hà Văn T sở hữu (quản lý, sử dụng) thửa đất có diện tích theo giấy chứng nhận là 3.144m2 thuộc thửa đất 44, 46; tờ bản đồ số 75; địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, trong đó:

Thửa đất 44; có diện tích 2.204m2, tứ cận: Đông giáp thửa đất số 31 của ông T, bà H rộng 23,27m và giáp đất ông T3 rộng 24,50m; Tây giáp đất ông V và ông V1 rộng tổng cộng 48,56m; Nam giáp đường liên lô dài 40m; Bắc giáp đường đi, dài 40m…"

Thửa đất 44 và thửa đất 46 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp

giấy chứng nhận QSD đất số CE095693 ngày 30/8/2016 cho ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị H.

Yêu cầu của bà Nguyễn Thị H buộc ông Hà Văn T tháo dỡ hàng rào, dỡ trụ bê tông và trả lại lối đo chung rộng 2,4m x dài 28,5m, diện tích 68,5m2, đều thuộc diện tích của thửa đất 44, có diện tích 2.204m2 nêu trên. Về mặt pháp lý hoàn toàn không thể hiện trên bản đồ giải thửa có con đường mà bà H yêu cầu. Theo quyết định tuyên xử của Tòa án tại Bản án số 08/2023/HNGĐ-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng thì toàn bộ diện tích của thửa đất số 44 và tài sản trên đất thuộc sở hữu của ông Hà Văn T. Ngoài ra không nói gì về con đường đi chung mà theo nguyên đơn đã khởi kiện.

Tại đơn phản tố, bị đơn ông Hà Văn T và bản tự khai (bổ sung) người đại diện ông Nông Văn N trình bày: Căn cứ quyết định của Bản án số 08/2023/HNGĐ-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã tuyên xử:

"…Giao ông Hà Văn T sở hữu (quản lý, sử dụng) thửa đất có diện tích theo giấy chứng nhận là 3.144m2 thuộc thửa đất 44, 46; tờ bản đồ số 75; địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, trong đó:

Thửa đất 44; có diện tích 2.204m2, tứ cận: Đông giáp thửa đất số 31 của ông T, bà H rộng 23,27m và giáp đất ông T3 rộng 24,50m; Tây giáp đất ông V và ông V1 rộng tổng cộng 48,56m; Nam giáp đường liên lô dài 40m; Bắc giáp đường đi, dài 40m. Tài sản trên đất gồm có 35 cây sầu riêng sumaking; 20 cây mac ca…".

Yêu cầu khởi kiện của bà H buộc tháo dỡ hàng rào, dỡ trụ bê tông và trả lại lối đi chung rộng 2,4m x dài 28,5m, diện tích 68,5m2 đều thuộc diện tích của thửa đất số 44, có diện tích 2.204m2 nêu trên mà tôi đã được chia khi ly hôn (kích thước tứ cận thể hiện trên số đo không đúng diện tích thực tế sử dụng 2.204m2).

Căn cứ theo Bản án thì thửa đất số 31, tờ bản đồ số 75 mà bà H đã được Tòa án tuyên chia có tứ cận: "…phía Bắc tiếp giáp với đường đi, dài 267m", hoàn toàn không thể hiện con đường đi trên thửa đất số 44, tờ bản đồ 75 mà tôi đã được chia theo Bản án số 08/2023/HNGĐ-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng.

Ngoài ra theo bản án đã tuyên, thì bà H nay còn đang chiếm giữ trái phép căn nhà cấp 4 với diện tích khoảng 20m2 và diện tích đất khoảng 84m2 (kích thước 21m x 4m) và cây trồng trên đất gồm 03 cây mac ca và 02 cây sầu riêng sumaking, ngoài diện tích con đường đi đang tranh chấp.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại căn nhà cấp 4 với diện tích khoảng 20m2 và diện tích đất khoảng 84m2 (kích thước 21m x 4m) và cây trồng theo Bản án số 08/2023/HNGĐ-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã tuyên.

***** Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Lê Hồng Q trình bày: Năm 2004, tôi nhận chuyển nhượng thửa đất có tổng diện tích khoảng gần 6ha tại thôn Đ - xã E - huyện K - tỉnh Đắk Lắk. Năm 2006 thì gia đình tôi vào ở và sinh sống, canh tác trên thửa đất này.

Trong quá trình sử dụng đất thì tôi có tách ra các thửa tương ứng với các

diện tích khác nhau để bán cho nhiều người vào nhiều thời điểm khác nhau.

Năm 2014, tôi chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích khoảng 8.000m2 cho vợ chồng anh Hà Văn T, chị Nguyễn Thị H. Đất có tứ cận: Bắc giáp đất ông T1 (nay là ông T2), Nam giáp đất ông T3, Tây giáp đất của tôi (Lê Hồng Q), Đông giáp đất sình. Khi tôi chuyển nhượng đất cho anh T và chị H thì do thửa đất này không có đường đi nên tôi có dành ra một con đường đi vào thửa đất, cụ thể là đường nối từ trục đường đi vào hội trường thôn Đ (phía Nam) đến phía đầu thửa đất của anh T, chị H (phía Bắc), cụ thể con đường có tứ cận: Bắc giáp đất của anh T, chị H rộng khoảng gần 4m, Nam tiếp giáp đường vào hội trường thôn Đ rộng gần 4m, Tây giáp thửa đất của tôi (Lê Hồng Q) dài khoảng 23m, Nam giáp thửa đất ông T3 dài khoảng 23m. Phần đất này là đất của tôi và tôi cắt ra để làm con đường đi vào đất của anh T, chị H và đã được anh T, chị H sử dụng ổn định.

Năm 2016, tôi tiếp tục chuyển nhượng cho anh Hà Văn T, chị Nguyễn Thị H thửa đất có diện tích khoảng 2.000m2, có tứ cận: Bắc giáp đất ông T1 (nay là ông T2), Nam giáp đường đi vào hội trường thôn Đ, Tây giáp đất ông V1, Đ một phần giáp đất anh T, chị H và một phần giáp đường đi vào đất anh T, chị H (mua vào năm 2014). Thửa đất này cũng được anh T, chị H sử dụng ổn định.

Về việc ly hôn và chia tài sản chung giữa anh Hà Văn T với chị Nguyễn Thị H như thế nào thì tôi không biết vì tôi không được tham gia.

Nay có việc xảy ra tranh chấp giữa chị Nguyễn Thị H với anh Hà Văn T về lối đi vào thửa đất có diện tích 8.000m2 mà tôi đã chuyển nhượng năm 2014 cho anh T, chị H thì tôi khẳng định là thời điểm tôi chuyển nhượng thì tôi có dành (để) 01 con đường đi vào thửa đất trên và cũng đã được anh T, chị H sử dụng ổn định cũng như mọi người đều biết.

Tại bản án sơ thẩm số 02/2026/DSST ngày 27/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 100, Điều 105, Điều 170 của Luật Đất đai; Điều 11, Điều 14, khoản 1 Điều 175, Điều 248 và Điều 254 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Hà Văn T.

1. Xác nhận diện tích đất 83,9m2 tại thôn Đ - xã E - huyện K - tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn Đ - xã Đ - tỉnh Đắk Lắk), có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất số 31 (đất của bà Nguyễn Thị H) rộng 3,7m; hướng Nam giáp đường vào nhà văn hóa thôn Đ rộng 3,7m; hướng Đông giáp thửa đất của ông Nguyễn Đình T3 dài 22,68m; hướng Tây giáp thửa đất số 44 (đất của ông Hà Văn T) dài 22,68m là đất sử dụng làm lối đi chung.

2. Buộc ông Hà Văn T phải trả lại lối đi chung có diện tích 83,9m2 tại thôn Đ - xã Đ - tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất số 31 (đất của bà Nguyễn Thị H) rộng 3,7m; hướng Nam giáp đường vào nhà văn hóa thôn Đ rộng 3,7m; hướng Đông giáp thửa đất của ông Nguyễn Đình T3 dài 22,68m;

hướng Tây giáp thửa đất số 44 (đất của ông Hà Văn T) dài 22,68m và tháo dỡ, di giời bờ tường xây gạch, trụ bê tông, trụ gỗ, lấp lại các hố để trả lại nguyên trạng theo diện tích, vị trí tứ cận như trên để sử dụng lối đi chung.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Đ – tỉnh Đắk Lắk chỉnh lý, biến động theo chỉnh lý trích lục bản đồ địa chính có lối đi chung theo vị trí, tứ cận như quyết định của Tòa án.

4 Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý biến động theo quy định của pháp luật.

5. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hà Văn T về việc buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại căn nhà cấp 4 với diện tích khoảng 20m2 và diện tích đất khoảng 84m2 (kích thước 21m x 4m) và cây trồng trên đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 75.

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

Ngày 06/02/2026, bị đơn ông Hà Văn T có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 27/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn ông Hà Văn T vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Hà Văn T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 27/01/2026 của Toà án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk về phần án phí.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Năm 2014 ông Hà Văn T và bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng của ông Lê Hồng Q và bà Lê Thị H2 diện tích 8.000m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 75 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN600726 ngày 16/9/2014. Quá trình chuyển nhượng, ông Lê Hồng Q và bà Lê Thị H2 đã thống nhất để lại phần đất có

chiều rộng khoảng 3,6m, chiều dài khoảng 28,5m nối từ đường vào Nhà văn hóa thôn Đ1 đến thửa đất số 31 làm lối đi chung. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T và bà H đều sử dụng ổn định thửa đất và cùng sử dụng phần diện tích này làm lối đi vào thửa đất, không phát sinh tranh chấp.

Đến năm 2016, ông Hà Văn T và bà Nguyễn Thị H tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích 2.204m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 75 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE095693. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng thể hiện thửa đất số 44 có một phần cạnh phía Đông tiếp giáp thửa đất số 31, một phần tiếp giáp phần đất làm lối đi chung đã được xác lập từ thời điểm chuyển nhượng năm 2014.

Tại Bản án số 08/2023/HNGĐ-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, Tòa án chỉ công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giao thửa đất số 31 cho bà Nguyễn Thị H quản lý, sử dụng và giao thửa đất số 44 cho ông Hà Văn T quản lý, sử dụng. Bản án không giải quyết, không xác lập hay chấm dứt quyền sử dụng đối với phần đất làm lối đi chung. Do đó, việc phân chia tài sản chung của vợ chồng không làm thay đổi hiện trạng cũng như quyền sử dụng đối với lối đi đã được xác lập và sử dụng ổn định trước đó.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định phần diện tích đang tranh chấp có diện tích 83,9m², có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất ông Nguyễn Đình T3; phía Tây giáp thửa đất ông Hà Văn T; phía Bắc giáp thửa đất bà Nguyễn Thị H; phía Nam giáp đường V thôn Đ. Đồng thời xác định trên phần diện tích này ông Hà Văn T đã xây một đoạn tường gạch, chôn trụ bê tông, cọc gỗ và đào nhiều hố làm cản trở việc đi lại.

Mặt khác, kết quả đo đạc hiện trạng còn thể hiện thửa đất số 44 của ông Hà Văn T vẫn bảo đảm nguyên trạng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, cạnh phía Nam và phía Bắc đều có chiều rộng 40m, không bị giảm diện tích hoặc thay đổi ranh giới do việc xác định phần đất 83,9m² là lối đi chung. Điều này phù hợp với lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, các tài liệu, chứng cứ và lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thể hiện phần diện tích 83,9m² đã được ông Lê Hồng Q và bà Lê Thị H2 dành làm lối đi chung ngay từ khi chuyển nhượng đất cho ông T, bà H vào năm 2014; các bên đã sử dụng ổn định, liên tục trong thời gian dài, không phát sinh tranh chấp. Chỉ đến cuối năm 2024, ông Hà Văn T mới tiến hành xây tường, chôn trụ, đào hố trên phần đất này làm cản trở việc đi lại của bà Nguyễn Thị H.

Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, khách quan các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định đúng bản chất vụ việc, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc xác định diện tích đất 83,9m² là lối đi chung, buộc ông Hà Văn T trả lại lối đi chung và tháo dỡ các công trình cản trở là có căn cứ.

Tuy nhiên, đối với nội dung bản án sơ thẩm tuyên kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Đắk Lắk chỉnh lý biến động trên trích lục bản đồ địa chính để thể hiện lối đi chung theo vị trí, tứ cận như quyết định của Tòa án, thì thấy:

Việc chỉnh lý biến động trên hồ sơ địa chính để thể hiện có lối đi chung là nội dung liên quan đến công tác quản lý nhà nước về đất đai, phải được thực hiện trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch giao thông đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Đ và cơ quan chuyên môn có thẩm quyền về việc tại vị trí đất tranh chấp có được mở lối đi chung hay không, việc thể hiện lối đi trên trích lục bản đồ địa chính có phù hợp với quy hoạch của địa phương hay không. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không tuyên kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Đ chỉnh lý biến động trên trích lục bản đồ địa chính, không tuyên các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý biến động theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm để bảo đảm việc giải quyết các vụ án tương tự đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Hà Văn T về việc buộc bà Nguyễn Thị H trả lại căn nhà cấp 4, diện tích đất khoảng 84m² và cây trồng trên đất, cấp sơ thẩm đã xác định phần diện tích đất mà ông T yêu cầu nằm trong phạm vi thửa đất số 31 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã đăng ký biến động đứng tên bà Nguyễn Thị H. Ông Hà Văn T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh phần diện tích đất và tài sản này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Văn Thế L có căn cứ.

Về án phí: Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc ông T phải chịu án phí 2.375.000 đồng có giá ngạch là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326. Trong trường hợp này ông T chỉ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do đó cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn, sửa một phần án phí dân sự sơ thẩm như đã phân tích trên.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hà Văn T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Ông Hà Văn T phải chịu 5.200.000 đồng chi phí cho việc xem xét, thẩm định, định giá tài sản và số tiền 2.500.000 đồng chi phí đo đạc.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 5.000.000 đồng chi phí cho việc đo đạc.

Ghi nhận việc ông Hà Văn T đã nộp số tiền 3.600.000 đồng và bà Nguyễn Thị H đã nộp 9.100.000 đồng để chi phí tố tụng.

Ông Hà Văn T phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 4.100.000 đồng mà bà H đã nộp tạm ứng cho việc xem xét, thẩm định và đo đạc.

[2.1] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Hà Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn T. Sửa Bản án sơ thẩm số 02/2026/DSST ngày 27/01/2026 của Toà án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk về phần án phí.

Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 100, Điều 105, Điều 170 của Luật Đất đai; Điều 11, Điều 14, khoản 1 Điều 175, Điều 248 và Điều 254 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Hà Văn T.

1. Xác nhận diện tích đất 83,9m2 tại thôn Đ - xã E - huyện K - tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn Đ - xã Đ - tỉnh Đắk Lắk), có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất số 31 (đất của bà Nguyễn Thị H) rộng 3,7m; hướng Nam giáp đường vào nhà văn hóa thôn Đ rộng 3,7m; hướng Đông giáp thửa đất của ông Nguyễn Đình T3 dài 22,68m; hướng Tây giáp thửa đất số 44 (đất của ông Hà Văn T) dài 22,68m là đất sử dụng làm lối đi chung.

2. Buộc ông Hà Văn T phải trả lại lối đi chung có diện tích 83,9m2 tại thôn Đ - xã Đ - tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất số 31 (đất của bà Nguyễn Thị H) rộng 3,7m; hướng Nam giáp đường vào nhà văn hóa thôn Đ rộng 3,7m; hướng Đông giáp thửa đất của ông Nguyễn Đình T3 dài 22,68m; hướng Tây giáp thửa đất số 44 (đất của ông Hà Văn T) dài 22,68m và tháo dỡ, di giời bờ tường xây gạch, trụ bê tông, trụ gỗ, lấp lại các hố để trả lại nguyên trạng theo diện tích, vị trí tứ cận như trên để sử dụng lối đi chung.

3. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hà Văn T về việc buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại căn nhà cấp 4 với diện tích khoảng 20m2 và diện tích đất khoảng 84m2 (kích thước 21m x 4m) và cây trồng trên đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 75.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hà Văn T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0012150 ngày 15/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng. Hoàn trả lại cho ông Hà Văn T số tiền 4.400.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0011989 ngày 16/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

[3]. Chi phí tố tụng: Ông Hà Văn T phải chịu 5.200.000 đồng chi phí cho việc xem xét, thẩm định, định giá tài sản và số tiền 2.500.000 đồng chi phí đo đạc.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 5.000.000 đồng chi phí cho việc đo đạc.

Ghi nhận việc ông Hà Văn T đã nộp số tiền 3.600.000 đồng và bà Nguyễn Thị H đã nộp 9.100.000 đồng để chi phí tố tụng.

Ông Hà Văn T phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 4.100.000 đồng mà bà H đã nộp tạm ứng cho việc xem xét, thẩm định và đo đạc.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm do bà Vi Thị L1 đã nộp thay theo biên lai số 0002257 ngày 06/3/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[5] 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.

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

Nơi nhận:
- TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 10;
- Phòng THADS khu vực 10;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Văn Hồng