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

Bản án số: 162/2026/DS-PT
Ngày: 16 - 3 - 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 Nguyễn Văn Hồng.

*Các Thẩm phán:*Ông Bùi Quốc Hà.

Ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 466/2025/TLPT – DS ngày 13 tháng 11 năm 2025, về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2026/QĐ-PT ngày 08/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T3; địa chỉ trụ sở: Thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị M1 - Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: Thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk. (mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà M1: Ông Võ Ngọc C; địa chỉ: Số D L, xã K, tỉnh Đắk Lắk. (mặt)

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Văn N; Địa chỉ: Thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk. (mặt)

+ Bà Phùng Thị P (tên gọi khác: Phùng Thị M); địa chỉ: Thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk. (mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phùng Thị P: Ông Lê Thanh K; địa chỉ: Số G Y, phường B, Đắk Lắk. (mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Công C1; địa chỉ: Thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk. (mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty T3 hạn đầu tư Dịchvụ Duy B và bị đơn bà Phùng Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Vào năm 2017, vợ chồng ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn B1, bà Lê Thị Hoài T diện tích đất tại thôn D, xã E, huyện E, bao gồm:

+ Phần diện tích được Ủy ban nhân dân huyện E công nhận quyền sử dụng đất có đặc điểm như sau: thửa đất số 423, tờ bản đồ số 06, diện tích 1730m^2, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO026914, tọa lạc tại thôn D, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Phần diện tích đất chưa đăng ký biến động, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm: phần diện tích tiếp giáp phía Tây thửa đất 423 có diện tích theo kết quả đo đạc của Công ty P2 là 223.3m^2 (phần đất này trước đây là con suối do vợ chồng ông B1 bà T san lấp sử dụng) và phần diện tích tiếp giáp phía Đông thửa đất số 423 có diện tích theo kết quả đo đạc của Công ty P2 là 143,7m^2 (phần đất này trước đây là đường đi nhưng không còn sử dụng). Khi sang nhượng, các bên không tiến hành đo đạc giao nhận trên thực địa.

Sau khi được công nhận quyền sử dụng đất thì đến ngày 8/6/2018 ông C1, bà M1 chuyển quyền sử dụng đất này vào tài sản của Công ty TNHH T3 do bà M1 làm Giám đốc (Sau đây gọi tắt là Công ty T3).

Khoảng giữa năm 2018, Công ty T3 có nhu cầu xây dựng cây xăng thì phía nguyên đơn có mời địa chính xã E đến tiến hành đo đạc chỉ mốc để xây dựng, khi tiến hành đo đạc có gia đình bị đơn, nhưng buổi tiến hành đo đạc đó lại không lập biên bản cụ thể. Sau đó, cuối năm 2018, khi Công ty tiến hành xây dựng trên diện tích đất này thì ông Nguyễn Văn N và bà Phùng Thị P có hành vi cản trở, tự ý lấn chiếm đất của Công ty T3 diện tích đất có đặc điểm như sau:

+ Phía Đông giáp đất Nông trường G, cạnh ngang 10m;

+ Phía Tây giáp đường đi liên xã, cạnh ngang 10m;

+ Phía Nam giáp đất còn lại của Công ty T3, cạnh dài khoảng 70m;

+ Phía Bắc giáp đất ông N, bà P, cạnh dài khoảng 70m.

Tổng diện tích khoảng 700m^2 (bảy trăm mét vuông).

Trên phần Diện tích này ông N, bà P đào một con mương chiều dài 70m; ngang 1m; sâu 70cm chạy dọc theo phía giáp đất còn lại của Công ty T3 để làm ranh giới lấn chiếm đất.

Sau khi có kết quả đo đạc của Công ty P2, phía nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp với bị đơn là 615,6m^2 cụ thể như sau:

1/ Diện tích đất tranh chấp thứ 01 là phần diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vị trí: Phía Tây giáp đường nhựa cạnh dài 10,01m; Phía Đông giáp phần diện tích đất tranh chấp 02, có cạnh dài 10m; Phía Bắc, giáp phần đất của Công ty T3, có cạnh dài 22,9m; Phía Nam, giáp đất ông N, bà P, có cạnh dài 21,81m. Tổng diện tích 223,3m^2.

2/ Diện tích đất tranh chấp thứ 02, là một phần thửa đất số 423, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T3 có vị trí: Phía Tây, giáp phần diện tích đất tranh chấp thứ 01, có cạnh dài 10m; Phía Đông, giáp phần diện tích đất tranh chấp thứ 03, có cạnh dài 10m; Phía Bắc, giáp phần đất của Công ty T3, có cạnh dài 24,57m; Phía Nam, giáp đất ông N, bà P, có cạnh dài 25,17m. Tổng diện tích 248,6m^2.

3/ Diện tích đất tranh chấp thứ 03 là phần diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vị trí: Phía Tây, giáp phần diện tích tranh chấp thứ 02, cạnh dài 10m; Phía Đông, giáp đất Nông trường 716 cạnh dài 10,19m; Phía Bắc, giáp phần đất Công ty T3, cạnh dài 15,44m; Phía Nam, giáp phần đất của ông N, bà P là 13,3m. Tổng diện tích 143,7m^2.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24 tháng 01 năm 2019, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 700m^2 đất lấn chiếm nhưng căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng thực tế phía nguyên đơn chỉ yêu cầu ông N, bà P phải di dời 8 trụ bê tông để trả diện tích đất lấn chiếm là 615,6m^2 theo kết quả đo đạc; đồng thời xin rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 84,4 m^2 đất và rút yêu cầu buộc bị đơn san lấp, khắc phục lại hiện trạng ban đầu đối với con mương kích thước rộng 1m, sâu 70cm dài 70m.

Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng xem xét thẩm định và định giá tài sản 02 lần tổng cộng là 4.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đồng ý chịu không yêu cầu bị đơn phải trả lại. Đối với số tiền chi phí đo đạc 02 lầntổng cộng là: 17.341.000đồng, đề nghị Tòa án giải

quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Phùng Thị M, người đại diện theo uỷ quyền của bà M là ông Lê Thanh K1 bày:

Thửa đất số 504, tờ bản đồ 06 có diện tích 598m^2 có nguồn gốc vợ chồng bà M, ông N nhận chuyển nhượng của ông B1, bà T vào năm 2008. Khi chuyển nhượng, các bên có bàn giao trên thực địa và có sự tham gia của ông Phùng Văn H là cán bộ địa chính tiến hành đo đạc, diện tích hai bên thực tế chuyển nhượng là 20m chiều ngang (tính từ mép tường rào nhà ông T2 kéo về phía Bắc 20m, theo chiều mặt đường) và chiều dài hết đất. Sau khi tiến hành đo đạc, ông B1 và ông H địa chính làm bìa đỏ cho bị đơn, đến ngày 24/3/2009 bà M và ông N đã được Ủy ban nhân dân huyện EaKar cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO001919. Bà M, ông N đã sử dụng ổn định từ đó, trên đất có sẵn 01 vườn điều đã trồng trên phần đất tranh chấp 02 và 03; còn phần đất tranh chấp 01 trước đây là con suối. Đến năm 2018, Công ty T3 san lấp mặt bằng có phá bỏ một số cây điều thì bà Mếnông N1 có ý kiến với ông C1 bà M1 nhưng không được, sau đó hai bên có phát sinh tranh chấp nên vợ chồng tôi có đào 01 con mương như nguyên đơn trình bày, nhưng đào trên phần đất của gia đình ông N1, bà M. Đối với số cây điều đã bị ông C1 phá bỏ và 8 trụ bê tông do vợ chồng bà M và ông N1 trồng trên phần đất tranh chấp do không còn giá trị sử dụng nên bị đơn không yêu cầu bồi thường.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì bị phía đơn không đồng ý vì bị đơn chỉ sử dụng đúng phần đất đã được chuyển nhượng trên thực tế mà gia đình ông B1 và cán bộ địa chính xã E đã bàn giao, không có việc lấn chiếm như nguyên đơn trình bày.

***Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Công C1 trình bày*:** Thống nhất với ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn.

***Tại biên bản xác minh lập ngày 06/06/2024 người làm chứng ông Phùng Văn H trình bày*:** Vào năm 2009, UBND xã E có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1, bà T cho ông N1, bà P với diện tích đất 1730m^2 theo thửa đất số 504, tờ bản đồ số 6 tại thôn D, xã E Sau khi nhận hồ sơ thì địa chính xã E tiến hành kiểm tra đo vẽ trên thực địa để tách thửa đất theo mốc giới các bên thống nhất làm trích lục thửa đất và hướng dẫn các bên làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Về hiện trạng thửa đất chuyển nhượng có vị trí:

- Phía Đông giáp đất Công ty G1 cạnh dài 20m;

- Phía Tây giáp mương, đường cạnh dài 20m;

- Phía Nam giáp đất ông B1 dài 18m;

- Phía Bắc giáp đất ông B1 dài 18m.

Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì địa chính xã cùng các bên đến tại thực địa và thống nhất ranh giới của phần đất chuyển nhượng có mốc giới phía Tây giáp đất ông T2 (giáp đường đi) kéo theo mặt đường về hướng Bắc là 20m; Về hình thể thửa đất chuyển nhượng thể hiện trong bản đồ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đường gấp khúc có 2 cạnh. Tuy nhiên khi chuyển nhượng hai bên thoả thuận cạnh phía Nam kéo theo một đường thẳng theo mốc ranh giới hai bên đã xác định nói trên. Vì vậy hình thể đất hai bên chuyển nhượng là hình chữ nhật nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà M là hình có góc khuyết tam giác do chưa làm thủ tục chỉnh lý biến động.

Người làm chứng ông Dương Văn B1 trình bày: Vào khoảng năm 2000 vợ chồng ông B1, bà T nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn T1 thửa đất số 423, tờ bản đồ số 06, có diện tích 2328m^2 toạ lạc tại thôn D, xã E, đất đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 026914 đứng tên Dương Văn B1, Lê Thị Hoài T, thửa đất có vị trí: phía Đông giáp đất chùa; phía Tây giáp mương thuỷ lợi; phía Nam giáp đất ông T2; phía Bắc giáp đất ông H1. Tuy nhiên phần diện tích thực tế gia đình tôi sử dụng lớn hơn phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Đến khoảng năm 2009 vợ chồng tôi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị M một phần diện tích của thửa đất nói trên, phần diện tích đất gia đình tôi đã chuyển nhượng cho bà M ông N có vị trí: phía Đông giáp đất ông T1 cạnh dài 20m; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp đất ông T2 kéo dài hết lô đất; phía Bắc giáp phần đất còn lại của gia đình tôi kéo dài hết đất. Đến khoảng năm 2016 tôi chuyển nhượng lại cho ông Trần Công C1, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 phần diện tích đất còn lại.

Đối với phần đất gia đình tôi chuyển nhượng cho vợ chồng bà M, ông N được tính từ ranh giới (ngoài đường) giáp với đất của ông T2. Vì trong quá trình sử dụng đất gia đình tôi đã san lấp con mương và sử dụng nên khi chuyển nhượng cho vợ chồng bà M thì hai bên cũng xác định ranh giới tính từ phần đất của ông T2 kéo về phần đất còn lại của gia đình tôi là 20m. Việc bà M cho rằng vị trí đất vợ chồng tôi chuyển nhượng cho vợ chồng bà M được tính từ bờ mương cũ là không đúng. Khi chuyển nhượng hai bên có tiến hành giao đất trên thực địa không có chính quyền địa phương tham gia và cũng không lập biên bản.

Người làm chứng ông Đặng Phước T2 trình bày: Ông Đặng Phước T2 là chủ sử dụng thửa đất số 421 và thửa đất số 422 tờ bản đồ số 06, toạ lạc tại thôn D, xã E có vị trí phía Bắc giáp ranh thửa đất số 504 của bà M, ông N. Ranh giới đất của ông T2 và bà M được xác định là con mương do ông T2 xây năm 2005. Trong quá trình sử dụng đất thì ranh giới giữa 2 gia đình được xác định ổn định, không có tranh chấp. Việc vợ chồng bà P chuyển nhượng thửa đất nói trên của ông B1 bà T cụ thể như thế nào thì ông T2 không được chứng kiến. Qua kết quả đo đạc thì ông mới được biết khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất 504 cho bà M, ông N thì đã lấn sang phần đất của tôi đang sử dụng khoảng 55m^2. Việc này gia đình tôi với ông gia đình bà M, ông B1 tự giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2025/DS-ST ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk đã quyết định:

1. Về điều luật áp dụng:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166, Điều 175 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 106, Điều 107 của Luật Đất đai 2003; Điều 12, 166, 170, 188, 202, 203 của Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Về nội dung:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T3:

- Buộc bà Phùng Thị M (tên gọi khác: Phùng Thị P), ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm di dời 08 trụ bê tông có kích thước 10cm x10cm x 80cm để trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T3 248,6m² đất thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 06 toạ lạc tại thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí: Phía Tây, giáp phần diện tích đất tranh chấp 01, có cạnh dài 10m; Phía Đông, giáp phần diện tích đất tranh chấp 03, có cạnh dài 10m; Phía Bắc, giáp phần đất của Công ty T3, có cạnh dài 24,57m; Phía Nam, giáp đất ông Nguyên P1, có cạnh dài 25,17m (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn phải trả phần đất thứ 1 diện tích 223,3m^2 có vị trí: Phía Tây giáp đường nhựa cạnh dài 10,01m; Phía Đông giáp phần đất 02, cạnh dài 10m; Phía Bắc, giáp phần đất của Công ty T3, cạnh dài 22,9m; Phía Nam, giáp đất ông N, bà P1,

cạnh dài 21,81m và phần đất thứ 03 diện tích 143,7m^2 có vị trí: Phía Tây, giáp phần đất thứ 02, cạnh dài 10m; Phía Đông, giáp đất Nông trường 716 cạnh dài 10,19 m; Phía Bắc, giáp phần đất Công ty T3, cạnh dài 15,44m; Phía Nam, giáp phần đất của ông N, bà P1 là 13,3m.

2.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn phải trả diện tích 84,4 m^2 đất và buộc bị đơn đơn san lấp, khắc phục lại hiện trạng ban đầu đối với con mương có kích thước rộng 1m, sâu 70cm chiều dài 70m.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/9/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH T3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 03/9/2025, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phùng Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại cấp phúc thẩm các đương sự giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Ngọc C và kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Thanh K. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/20205/DSST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện 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]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

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

2.1. Về nguồn gốc đất: Vào khoảng năm 2000, vợ chồng ông Dương Văn B1, bà Lê Thị Hoài T có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn T1 thửa đất số 423, tờ bản đồ số 06, có diện tích 2328m^2 toạ lạc tại thôn D, xã E Ngày 31/12/2008, ông B1, bà T được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 026914.

Ngày 23/02/2009, ông B1, bà T bán cho ông N, bà M một phần thửa đất số 423 với diện tích 598m^2 tại thôn D, xã E Ngày 24/3/2009, ông N, bà M được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO001919 thửa đất số 504 tờ bản đồ số 06 (được tách từ thửa 423) đối với diện tích đất nêu trên.

Ngày 18/5/2017, ông B1, bà T bán phần còn lại của thửa đất 423, tờ bản đồ số 06 tại thôn D, xã E; diện tích 1730m^2 cho vợ chồng ông Trần Công C1 và bà Nguyễn Thị Tuyết M1. Sau đó, ngày 08/6/2018, ông C1, bà M1 chuyển quyền sử dụng đất này vào tài sản của Công ty TNHH T3 do bà M1 làm G.

2.2. Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH T3 (gọi tắt là Công ty T3) thì thấy:

Nguyên đơn Công ty T3 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả thêm cho nguyên đơn 02 phần diện tích đất thứ nhất và thứ ba có diện tích lần lượt là 223,3m^2 và 143,7m^2 theo bản vẽ đo đạc ngày 26/7/2023.

Xét thấy, hai phần diện tích đất nêu trên trước đây là con mương và đường đi, trong quá trình sử dụng đất ông B1, bà T đã tự san lấp và lấn chiếm để sử dụng. Theo kết quả xác minh tại UBND xã E cũng như Công văn số 1366 ngày 01/10/2024 và Công văn số2140 ngày 17/6/2025 của UBND huyện E thì phần đất thứ nhất theo quy hoạch là đất hành lang giao thông còn đối với phần đất thứ ba là đất giao thông. Như vậy, hai phần diện tích đất nêu trên không thuộc sở hữu của Công ty T3 nên yêu cầu kháng cáo buộc bị đơn trả hai phần đất trên không có căn cứ để chấp nhận.

2.3. Xét kháng cáo của bị đơn bà Phùng Thị M thì thấy:

Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2009 giữa bên chuyển nhượng là ông Dương Văn B1, bà Lê Thị Hoài T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị M (BL94) cũng như Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL87); Biên bản kiểm tra xác minh ranh giới, hiện trạng và nguồn gốc đất (BL85) thì diện tích đất mà ông N, bà M nhận chuyển nhượng của ông B1, bà T là một phần thửa đất số 423, tờ bản

đồ số 06 tại thôn D, xã E; diện tích 598m^2 có các cạnh dài lần lượt là: Phía Đông cạnh dài 26m; phía Tây cạnh dài 22m; phía Nam cạnh dài 28m; phía Bắc cạnh dài 26m. Mặc dù khi chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên không ghi cụ thể tứ cận của thửa đất nhưng căn cứ vào trích lục thửa đất có thể xác định diện tích đất mà ông B1, bà T chuyển nhượng cho ông N, bà M có tứ cận như sau: phía Bắc giáp với một phần thửa đất số 423 (này thuộc sở hữu của Công ty T3); phía Nam giáp thửa 422; phía Tây giáp đất ông T2; phía Đông giáp thửa đất số 424.

Căn cứ theo trích đo bản vẽ hiện trạng ngày 26/7/2023 (BL256) thì tổng diện tích đất thực tế mà ông N, bà M đang quản lý, sử dụng là 413,3+130+110+248,6 = 901,9m^2 (đã bao gồm 248,6m^2 đất đang tranh chấp) lớn hơn so với diện tích đất được cấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 303,9m^2. Trong khi đó, diện tích đất mà Công ty T3 đang quản lý, sử dụng là 147+640,5+ 583,9 = 1371,4m^2 nhỏ hơn diện tích đất so với Giấy chứng nhận được cấp là 358,6m^2. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông N, bà M phải trả lại cho Công ty T3 diện tích đất lấn chiếm là 248,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 423 là có căn cứ và phù hợp theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông N, bà M kháng cáo cho rằng diện tích đất thực tế ông B1 bàn giao cho ông N, bà M lớn hơn diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh và cũng không được ông B1 thừa nhận nên kháng cáo trên không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của nguyên đơn Công ty T3 và kháng cáo của bị đơn bà Phùng Thị M là không có căn cứ, cần giữ nguyên bản án tại cấp sơ thẩm là phù hợp.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn Công ty TNHH T3 và bà Phùng Thị M mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH T3 và kháng cáo của bị đơn bà Phùng Thị M; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk.

[2]. Điều luật áp dụng:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 244 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166, Điều 175 của Bộ luật dân2015; Điều 106, Điều 107 của Luật Đất2003; Điều 12, 166, 170, 188, 202, 203 của Luật Đấtđai 2013;

- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[3]. Tuyên xử:

[3.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T3 Dịchvụ Duy B về việc:

Buộc bà Phùng Thị M (tên gọi khác: Phùng Thị P), ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm di dời 08 trụ bê tông có kích thước 10cm x10cmx80cm để trả lại cho Công ty T3, đất thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 06 toạ lạc tại thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí: Phía Tây, giáp phần diện tích đất tranh chấp 01, có cạnh dài 10m; Phía Đông, giáp phần diện tích đất tranh chấp 03, có cạnh dài 10m; Phía Bắc, giáp phần đất của CôngDuy Bình, có cạnh dài 24,57m; Phía Nam, giáp đất ông Nguyên P1, có cạnh dài 25,17m (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

[3.2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Buộc bị đơn phải trả phần đất thứ 1 diện tích 223,3m^2 có vị trí: Phía Tây giáp đường nhựa cạnh dài 10,01m; Phía Đông giáp phần đất 02, cạnh dài 10m; Phía Bắc, giáp phần đất của CôngDuy Bình, cạnh dài 22,9m; Phía Nam, giáp đất ông N, bà P1, cạnh dài 21,81m và phần đất thứ 03 diện tích 143,7m^2 có vị trí: Phía Tây, giáp phần đất thứ 02, cạnh dài 10m; Phía Đông, giáp đất Nông716 cạnh dài 10,19 m; Phía Bắc, giáp phần đất D, cạnh dài 15,44m; Phía Nam, giáp phần đất của ông N, bà P1 là 13,3m.

[3.3]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T3 phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Toà án số AA/2017 0012962 ngày 09/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar. Công ty T3 còn phải nộp 7.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị M liên đới phải chịu án phí dân

sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn Công ty Tráchhữu hạn đầu tư DịchDuy B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000730 ngày 11/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà Phùng Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000805 ngày 15/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[3.4]. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T3 tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 (Bốn triệu đồng), nguyên đơn đã nộp đủ và Toà án đã chi phí hết.

Nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T3 và bị đơn bà Phùng Thị M (P1), ông Nguyễn Văn N mỗi bên phải chịu 8.670.500 đồng chi phí đo đạc. Số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ và Toà án đã chi phí xong. Buộc bị đơn bà Phùng Thị M, ông Nguyễn Văn N phải liên đới chịu số tiền chi phí đo đạc là: 8.670.500 đồng (Tám triệu sáu trăm bảy mươi nghìn năm trăm đồng). Công ty trách nhiệm hữu hạn T3 được nhận lại 8.670.500 đồng sau khi thu được từ bà M, ông N.

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.

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

Nơi nhận:
- Tòa PT TANDTC tại ĐN;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 7 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Hồng