

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 384/2026/DS-PT

Ngày 12/8/2026

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, tháo dỡ vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất để trả lại đất theo hiện trạng”

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: Bà Nguyễn Thị Thu Trang và ông Lý Thơ Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2026/TLPT-DS ngày 12/5/2026 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, tháo dỡ vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất để trả lại đất theo hiện trạng”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 09/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Đắk Lắk bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 315/2026/QĐ-PT ngày 01/7/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Xuân S, sinh năm 1968; Bà Thái Thị Mỹ H, sinh năm 1975, đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Phạm Xuân S; nơi ĐKNKTT: Thôn P, xã H, tỉnh Đắk Lắk; cùng nơi cư trú: 123/11 N, phường T, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Ngọc Q – Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ, vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị H1 (*chết ngày 05/5/2022*);

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phạm Thị Thu T, sinh 1974, nơi cư trú: Thôn P, xã S, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị T1, sinh 1978; nơi cư trú: Thôn P, xã H, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1980; nơi cư trú: Thôn P, xã H, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà T1: Bà Phạm Thị Đ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

+ Luật sư Nguyễn Tường L – Văn phòng Luật sư Nguyễn Tường L, Đoàn Luật sư tỉnh K; địa chỉ: S đường A, Khu đô thị L, phường N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

+ Luật sư Ngô Minh T2, Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị T3, sinh năm 1962; nơi cư trú: Thôn M, xã H, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1965; nơi cư trú: Khu phố L, phường T, tỉnh Đắk Lắk;

3. Bà Nguyễn Thị Hoa M, sinh năm 1966;

4. Bà Phạm Thị Thu T4, sinh năm 1988,

5. Bà Phạm Thị Thu H2, sinh năm 1992;

6. Ông Phạm Trí Đ1, sinh năm 1994;

Cùng nơi cư trú: Thôn P, xã H, tỉnh Đắk Lắk.

7. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1973; Nơi cư trú: 4 L, Phường T, tỉnh Đắk Lắk;

8. Bà Phạm Thị Tuyết T5, sinh năm 1975; Nơi cư trú: 8 L, Phường T, tỉnh Đắk Lắk;

9. Bà Trần Thị Xuân N1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

10. Bà Võ Thị Minh H3, sinh năm 1981;

11. Bà Phạm Thị Ái T6, sinh năm 2001;

12. Ông Phạm Quốc B, sinh năm 2002;

Cùng nơi cư trú: Thôn P, xã H, tỉnh Đắk Lắk.

13. Ông Phạm Xuân T7, sinh năm 1996;

14. Ông Phạm Ngọc T8, sinh năm 1998;

15. Ông Phạm Ngọc T9, sinh năm 2000;
Cùng nơi cư trú: 123/11 N, phường T, tỉnh Đắk Lắk;
16. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Đắk Lắk.
(Đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/6/2020, 20/7/2020, bổ sung ngày 12/3/2021, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Xuân S, bà Thái Thị Mỹ H do ông Phạm Xuân S đại diện trình bày:

Nguyên cha mẹ của ông S là ông Phạm Văn T10 (chết ngày 05/01/1989), bà Nguyễn Thị Đ2 (chết ngày 19/4/2021) sinh được 07 người con gồm: Phạm Thị T3, Phạm Thị C, Phạm Xuân T11 (chết ngày 26/3/2019, có vợ Nguyễn Thị Hoa M, 03 con: Phạm Thị Thu T4, Phạm Thị Thu H2, Phạm Trí Đ1), Phạm Xuân S, Phạm Thị N, Phạm Thị Tuyết T5, Phạm Xuân T12 (chết 2009, có vợ Võ Thị Minh H3, có 02 con: Phạm Thị Ái T6, Phạm Quốc B). Ông T10 chung sống với bà Lê Thị H1 từ năm 1979 có 03 người con: Phạm Thị T, Phạm Thị T1, Phạm Thị Đ. Ngoài ra ông T10 còn có 01 người con riêng tên Phạm Thị Xuân N2.

Tài sản theo Tờ Đại Nam Trung Kỳ Chính Phủ thời Pháp thuộc là thửa đất số 681, diện tích khoảng 670m², tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn P, xã H, tỉnh Đắk Lắk) có nguồn gốc của ông cố Phạm Chư Đ3 lại cho ông T10, bà Đ2. Ông T10, bà Đ2 xây dựng 02 ngôi nhà tranh, sinh sống cùng với các con trên nhà đất này. Năm 1979, ông T10 đưa bà Lê Thị H1 về ở trên một phần nhà tranh, sinh được 03 người con (T, T1, Đ). Năm 1989, ông T10 chết không để lại di chúc. Khoảng năm 1991, gia đình tự phân chia đất thành 04 thửa (không lập văn bản nhưng sau khi chia đất mỗi người đã sử dụng ổn định), cụ thể:

Thửa thứ 1: Diện tích 186m² giao cho vợ chồng ông T11, bà M xây nhà ở ổn định, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ).

Thửa thứ 2: Có nhà của ông T10, bà Đ2 thì giao cho bà Đ2, vợ chồng ông T12, bà H3 ở với bà Đ2, xây sửa lại nhà như hiện trạng, nay vợ con ông T12 trực tiếp quản lý, sử dụng, chưa được cấp Giấy CNQSDĐ.

Thửa thứ 3: Diện tích 105m² giao cho ông S, vợ chồng ông S, bà H xây nhà ở ổn định từ năm 1991 đến năm 2020 xây sửa lại thì tranh chấp với bà H1.

Thửa thứ 4: Có nhà tranh của ông T10, bà Đ2, khi ông T10 đưa bà H1 về thì bà H1 ở trên nhà đất này, xây sửa lại như hiện trạng thì giao cho bà H1 cùng 03 con (T, Đ, T1) quản lý, sử dụng.

Thửa giao cho ông S có ranh giới liền kề của bà H1, trước đây có hàng rào ranh giới bằng tre. Năm 2005, hai bên có tranh chấp ranh giới, đã được thôn P giải quyết và sau đó bà H1 xây hàng rào gạch, không có tranh chấp gì.

Năm 2020, nhà ông S bị xuống cấp, ông S tháo dỡ xây dựng lại nhà mới trên nền nhà cũ thì bà H1 tranh chấp không cho xây. Khi tranh chấp, bà H1 đưa GCNQSDĐ ra, ông S mới biết là bà H1 đã tự ý làm GCNQSDĐ bao trùm luôn cả phần đất của ông S.

Tại phiên tòa, ông S yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đã phân chia cho vợ chồng ông từ năm 1991 theo hiện trạng đo đạc là 143,3m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông, buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, không yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn mà điều chỉnh diện tích đất của bà H1 theo hiện trạng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn (Luật sư Q) trình bày: Đất có nguồn gốc của ông T10 (cha ông S, bà Đ), đã được phân chia như ông S khai, ông S đã xây dựng nhà từ năm 1991, sinh sống ổn định, phần diện tích ông S tranh chấp thuộc thửa 131 (gồm có 03 nhà: nhà ông T11 (đất đã được cấp GCNQSDĐ), nhà ông T12 (bà Đ2), nhà ông S (phần đất có 02 nhà này chưa được cấp GCNQSDĐ), không liên quan đến thửa 135 (bà H1 đã được cấp GCNQSDĐ) nên đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông S. Đối với GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn: Diện tích đất hiện trạng của bị đơn ít hơn diện tích ghi trong GCNQSDĐ thì bị đơn có quyền đăng ký biến động theo diện tích đo đạc thực trạng, nguyên đơn không yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho bị đơn.

Theo đơn phản tố ngày 11/10/2021: Bị đơn bà Lê Thị H1 yêu cầu ông S tháo dỡ nhà và vật kiến trúc trên đất trả lại đất cho bà H1. Bà H1 chết ngày 05/5/2022; Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H1 (Phạm Thị Thu T, Phạm Thị T1, Phạm Thị Đ) đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do bà Phạm Thị Đ đại diện trình bày tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 24/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án:

Cha của bà Đ (ông T10) có diện tích đất khoảng 670m² tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn P, xã H, tỉnh Đắk Lắk) có nguồn gốc của ông bà để lại cho ông T10. Ông T10 có 02 vợ là bà Nguyễn Thị Đ2 (mẹ ông S) và bà Lê Thị H1 (mẹ bà Đ). Lúc còn sống, ông T10 chia thửa đất này thành 02 thửa và để bà Đ2, bà H1, mỗi người đứng tên 01 thửa, tuy nhiên bà Đ2 không đứng tên mà để ông T11 (con bà Đ2, ông T10) đứng tên.

Khoảng năm 1995, vợ chồng ông S về sống chung cùng với vợ chồng ông T11, bà M. Sau đó, ông S xin bà H1 cho ông xây nhà ra phía sau phần đất của bà H1. Bà H1 đồng ý, vợ chồng ông S xây 01 ngôi nhà ngói vách đất, nền đất để ở nhờ. Vợ chồng ông Sơn S1 trong ngôi nhà này khoảng 05 – 06 năm thì đi nơi khác sống. Ngôi nhà của ông S bỏ hoang, lâu ngày tự sập. Khoảng năm 2020, vợ chồng ông S quay về dọn dẹp để chuẩn bị xây nhà khác trên đất thì bà H1 không đồng ý nên đã xảy ra tranh chấp.

Thửa đất của bà H1 được phân chia nêu trên có diện tích hơn 300m², gồm 190m² đất ONT đã được cấp GCNQSDĐ số W971093 ngày 21/05/2004 đứng tên bà Lê Thị H1, diện tích còn lại là đất vườn chưa được cấp GCNQSDĐ cho ai nhưng vẫn đứng tên bà H1. Như vậy, thửa đất mà ông S tranh chấp là đất của gia đình bà H1, việc cho ông S xây nhà trước đây là cho ở nhờ, gia đình bà H1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông S. Đối với tài sản của ông S trên đất, yêu cầu ông S phải tháo dỡ để trả đất cho gia đình bà H1.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn (Luật sư L) trình bày: Đất có nguồn gốc của ông T10 đã chia thành 02 thửa, giao ông T11, bà H1 mỗi người 01 thửa, ông S không có tên trong các giấy tờ về đất nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Đối với GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn: **Diện tích đo đạc thực tế ít hơn diện tích ghi nhận trong GCNQSDĐ là sai số qua các lần đo đạc nên diện tích theo hiện trạng.**

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Xuân T7, Phạm Ngọc T8, Phạm Ngọc T9 trình bày: Các ông T7, T8, T9 là con của ông Phạm Xuân S, bà Thái Thị Mỹ H. Gia đình ông S đã có nhà trên đất, sinh sống lâu nay, không hiểu sao bà H1 cản trở nên đề nghị xem xét cho gia đình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị C, Phạm Thị T3, Phạm Thị Tuyết T5, Nguyễn Thị Hoa M, Võ Thị Minh H3: Thống nhất đất đã được ông T10 phân chia thành 04 thửa đúng như ông S khai, đề nghị xem xét công nhận đất cho ông S, không tranh chấp gì. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Thu T4, Phạm Thị Thu H2, Phạm Trí Đ1 trình bày: Bà T4, bà H2, ông Đ1 là con của ông Phạm Xuân T11 (chết), bà Nguyễn Thị Hoa M. Thống nhất đất đã chia cho ông S là của ông S, không tranh chấp gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Ái T6, Phạm Quốc B trình bày: Bà T6, ông B là con của ông Phạm Xuân T12 (chết), bà Võ Thị Minh H3. Thống nhất không tranh chấp gì đối với phần đất của ông S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị Xuân N1 trình bày có nội dung: Bà là con riêng của ông Phạm Văn T10 và Trần Thị H4 (chết), được gia đình ông T10 thừa nhận, bà được khai sinh theo họ của mẹ. Bà không tranh chấp đối với bất kỳ di sản nào của cha Phạm Văn T10 để lại. Đối với tranh chấp giữa ông S với gia đình bà Lê Thị H1 thì Tòa giải quyết theo quy định, bà không tranh chấp với ông S và cũng thống nhất với yêu cầu của ông S được toàn quyền đối với phần diện tích đất đang có nhà ở của ông S.

Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 09/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Áp dụng các Điều 166, 169, 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, 100 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 26, 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn ông Phạm Xuân S, bà Thái Thị Mỹ H được quyền quản lý, sử dụng một phần thửa đất số 131, tờ bản đồ 39 (đo đạc năm 2015), diện tích 143,3m² tọa lạc tại thôn P, xã H, tỉnh Đắk Lắk (Kèm theo Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH T14 thực hiện ngày 26/10/2022). Buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Lê Thị H1 (Bà Phạm Thị Thu T, Phạm Thị T1, Phạm Thị Đ) chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông S, bà H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (Bà Phạm Thị Thu T, Phạm Thị T1, Phạm Thị Đ) về việc yêu cầu nguyên đơn ông Phạm Xuân S, bà Thái Thị Mỹ H tháo dỡ vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất để trả đất theo hiện trạng cho bị đơn.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 11/3/2026, bà Phạm Thị Thu T, bà Phạm Thị T1, bà Phạm Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: 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 HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Phạm Thị T13, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị Thu T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 09/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Đắk Lắk

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, 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 tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy rằng:

[1.1] Nguồn gốc đất tranh chấp: Các bên đương sự đều thống nhất nguồn gốc thửa đất số 131 và 135, tờ bản đồ số 39 (đo đạc năm 2015) tại thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn P, xã H, tỉnh Đắk Lắk) có nguồn gốc của ông cố Phạm Chư Đ3 lại cho ông Phạm Văn T10. Ông T10 kết hôn với bà Nguyễn Thị Đ2 và sinh được 07 người con cùng sinh sống trên đất này gồm Phạm Thị T3, Phạm Thị C, Phạm Xuân T11, Phạm Xuân S, Phạm Thị N, Phạm Thị Tuyết T5, Phạm Xuân T12. Ông T10 còn có 01 người con riêng tên là Trần Thị Xuân N1. Năm 1979, ông T10 đưa bà Lê Thị H1 về ở trên một phần đất này; ông T10, bà H1 sinh được 03 người con gồm Phạm Thị Thu T, Phạm Thị T1, Phạm Thị Đ. Năm 1989, ông T10 chết không để lại di chúc; bà Đ2, bà H1 cùng các con vẫn sinh sống trên đất này.

Nguyên đơn ông Phạm Xuân S cho rằng sau khi ông T10 chết, các thành viên trong gia đình đã thỏa thuận phân chia đất thành 04 thửa cho 4 hộ gồm thửa thứ nhất giao cho vợ chồng ông Phạm Xuân T11, bà Nguyễn Thị Hoa M; thửa thứ 2 giao cho vợ chồng ông Phạm Xuân T12, bà Võ Thị Minh H3 ở chung với bà Đ2; thửa thứ 3 giao cho vợ chồng ông Phạm Xuân S, bà Thái Thị Mỹ H; thửa thứ 4 giao cho bà Lê Thị H1 cùng các con bà H1 và ông T10.

Bị đơn bà Lê Thị H1 cho rằng lúc ông T10 còn sống đã phân chia đất thành 02 thửa, gồm 01 thửa cho bà Đ2 nhưng bà Đ2 để cho con trai là ông T11 đứng tên và 01 thửa cho bà H1; đất đã được cấp GCNQSDĐ. Khoảng năm 1995, ông S xin bà H1 cho xây nhà ra phía sau phần đất của bà H1 để ở nhờ thì bà đồng ý, phần đất này chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng là đất vườn liền kề thửa đất nhà ở thuộc quyền sử dụng của bà H1.

Tuy nhiên, các đương sự đều khẳng định thửa đất mà ông Phạm Văn T10 để lại là di sản của ông T10, đã được gia đình tự thỏa thuận phân chia, không yêu cầu phân chia di sản thừa kế, chỉ yêu cầu công nhận phần diện tích thực tế quản lý, sử dụng.

[1.2] Về quá trình biến động hồ sơ địa chính và hiện trạng quản lý, sử dụng:

- Về hồ sơ quản lý đất đai từ năm 1991 đến 2015 không thống nhất về diện tích và người đứng tên, cụ thể:

Tờ bản đồ lập năm 1991: Đất của ông T10 được chia làm 02 thửa là thửa đất số 807, diện tích 390m² do ông Phạm Xuân T11 đứng tên và thửa đất số 808, diện tích 375m² do bà Lê Thị H1 đứng tên.

Bản đồ đo đạc năm 1996: 02 thửa đất trên gộp thành thửa đất số 445, tờ bản đồ số 36C, diện tích 670m², do ông T11 và bà H1 đứng tên. Tại sở địa chính phê duyệt ngày 15/11/1998 ghi nhận diện tích trên gồm: 200m² đất T tên Phạm Xuân T11, 170m² đất vườn – QHT, 200m² đất T tên Lê Thị H1, 100m² đất vườn – QHT

Ngày 19/5/2004, UBND huyện T (cũ) cấp GCNQSDĐ số R266422 cho ông Phạm Xuân T11, thửa đất số 445, tờ bản đồ số 36C, diện tích 186m² đất ở. Ngày 21/5/2004, UBND huyện T (cũ) cấp GCNQSDĐ số W 971093 cho bà Lê Thị H1, thửa đất số 445, tờ bản đồ 36C, diện tích 190m² đất ở. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ trên; tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng Đ4 đã trả lời không có hồ sơ cấp GCNQSDĐ để cung cấp.

Như vậy, phần diện tích đất vườn còn lại trong thửa 445, tờ bản đồ số 36C nêu trên chưa được Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho ai.

- Về hiện trạng sử dụng đất thực tế hiện nay: Kết quả thẩm định tại chỗ cho thấy tổng diện tích đất là 804,32m², phân chia thành 04 phần sử dụng biệt lập: Hộ ông T11, bà M sử dụng 327,88m² (trong đó 186m² đã được cấp GCNQSDĐ năm 2004, thuộc thửa 445 cũ); hộ ông T12, bà H3 sử dụng 155,02m²; hộ ông S, bà H sử dụng 143,3m² (đây là phần diện tích đang tranh chấp); hộ bà H1 sử dụng 178,12m² (Đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số W 971093 ngày 21/5/2004, diện tích 190m², thuộc thửa 445 cũ).

- Xét thấy, phần đất ông S đang sử dụng (143,3m²) nằm hoàn toàn ở thửa đất số 131, không thuộc thửa đất số 135 đã cấp GCNQSDĐ cho bà H1. Tại biên bản thoả thuận về việc phân chia đất ở giữa hộ bà H1 và hộ ông S ngày 22/6/2005 tại UBND thôn P, có sự chứng kiến của chính quyền thôn (Thôn trưởng, thôn P), nội dung: *“Về ranh giới hướng B-N: Cột mốc 1 phía bắc nhà bà H1 tiếp giáp với hộ ông S có số đo cột mốc như sau: Cách móng nhà (mặt tiền) của bà Đ2 về hướng Đông 4,9m là ranh của bà H1 và từ mốc kéo thẳng về bụi tre hướng Bắc về phía Đông là đất của bà H1. Hai bên thống nhất các đường ranh như trên và phải có trách nhiệm giữ gìn cột mốc ranh giới để sử dụng, không ai được làm sai lệch cột mốc”*. Sau đó bà H1 đã xây tường rào gạch phía dưới, ông S rào lưới B40 phía trên để phân định ranh giới đất giữa hai nhà sử dụng ổn định, hiện nay tường rào này vẫn còn. Biên bản thoả thuận phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của các bên từ đó cho đến nay; phù hợp với lời khai của bà H3 vợ ông T12 trình bày khi kết hôn với ông T12 năm 2000 về sinh sống cùng bà Đ2 trên ngôi nhà thứ 2 đã thấy có phần đường đi vào nhà đất ông S nên khi bà H3 xây dựng thêm phần nhà trên đất bà Đ2 đã chừa phần đường luồng theo hiện trạng để ông S có đường đi vào; phù hợp với lời khai của những người làm chứng là những người dân sinh sống lâu năm ở địa phương và ban N3 (BL 42-45). Đối với phần diện tích đất trong GCNQSDĐ cấp cho bà H1 lớn hơn diện tích bà H1 đang quản lý sử dụng là

11,88m²; tại Công văn số 127/UBND-KT ngày 21/01/2026 của UBND xã H trả lời “*sự chênh lệch diện tích là do sai số đo đạc qua các thời kỳ, thực tế hộ gia đình sử dụng đúng ranh giới, không nhận chuyển nhượng, tặng cho từ các thửa đất liền kề; ở địa phương vào năm 2013 có vận động dân hiến đất mở rộng đường giao thông, tuy nhiên do diện tích thu hồi nhỏ nên không có hồ sơ bồi thường*”, do đó việc bà H1 cho rằng diện tích ông S đang quản lý, sử dụng nằm trong diện tích đất đã cấp GCNQSDĐ cho bà H1 là không có căn cứ.

Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất của ông Phạm Văn T10 để lại (nay là thửa 131, 135 tờ bản đồ 39, đo đạc năm 2015) đã được gia đình tự chia cho 04 hộ gồm ông T11, ông T12, ông S, bà H1 sử dụng ổn định. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn có quyền quản lý, sử dụng một phần thửa đất số 131, tờ bản đồ số 39, diện tích 143,3m² tọa lạc tại thôn P, xã H, tỉnh Đắk Lắk như trích đo hiện trạng thực tế là có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu phản tố và đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là của bà H1 cho ông S ở nhờ nên yêu cầu ông S phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất để trả đất theo hiện trạng, xét thấy: Thửa đất đang tranh chấp mà gia đình ông S bà H đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 131, chưa được cấp GCNQSDĐ cho ai, thuộc quy hoạch đất thổ cư, không thuộc thửa đất số 135 đã được cấp GCNQSDĐ cho bà H1. Việc bị đơn cho rằng cho ông S ở nhờ nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh, không được ông S thừa nhận; ông S đã ở trên đất và xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1991 cho đến nay, giữa các hộ đều có ranh giới cố định. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận phản tố và đơn kháng cáo của bị đơn. Toà án cấp sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn là phù hợp.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Phạm Thị T13, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị Thu T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Phạm Thị T13, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị Thu T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 09/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Đắk Lắk

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 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;

Bà Phạm Thị T13, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị Thu T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00004265 ngày 17/4/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 13 - Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 13;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Y Thông Kbuôr