

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **94/2026/DS-PT**
Ngày 06 - 02 - 2026
V/v kiện đòi đất lấn chiếm

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 Việt Hùng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền, bà Lê Thị Thái Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 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: 423/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc “*Kiện đòi đất lấn chiếm*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 545/2025/QĐ-PT ngày 31/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 85/QĐ-PT ngày 27/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Huy H thuộc Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: D H, phường B, tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

- Bị đơn: Ông Trương Việt H1, sinh năm 1952; Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Văn C, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

2. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1959; Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk (*Vắng mặt*).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đ: Ông Trương Việt H1 (theo văn bản uỷ quyền ngày 29/3/2024 - *Có mặt*).

- Người làm chứng (đều vắng mặt):

1. Bà Trần Thị M. Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk.
2. Ông Nguyễn Công T1. Địa chỉ: Thôn E, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk.
3. Ông Trương Thanh A. Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk.
4. Ông Lê Bá N. Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk.
5. Bà Hoàng Thị H2. Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Khoảng năm 2014, bà T và ông Nguyễn Công T1 (thời điểm đang là vợ chồng) có nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn M1, bà Trần Thị M diện tích đất khoảng 1ha tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 2017, bà T và ông T1 ly hôn đồng thời thỏa thuận diện tích đất này giao lại cho bà T toàn quyền sử dụng. Ngày 06/11/2017, Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSD đất) số CL167132 cho bà T tại thửa đất số 200 (79a cũ), tờ bản đồ số 4, diện tích 8.490m².

Quá trình sử dụng, bà T phát hiện ông Trương Việt H1 là người sử dụng đất liền kề có lấn chiếm của bà diện tích khoảng 600m², cụ thể: Chiều ngang rộng theo mặt đường lấn 4,2m; chiều sâu phía sau tiếp giáp đất sinh rộng 75cm; chiều dài hai bên khoảng 280m kéo từ mặt đường đến điểm tiếp giáp đất sinh.

Sau khi xảy ra tranh chấp, bà T có làm đơn yêu cầu UBND xã C giải quyết và đã được xã đo đạc cũng như hòa giải nhiều lần nhưng phía ông H1 không chịu giao trả phần đất đã lấn chiếm, kết quả đo đạc thể hiện thửa đất của bà T còn thiếu, trong khi thửa đất của ông H1 thì thừa so với giấy chứng nhận đã cấp. Do đó bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu ông H1 phải trả lại diện tích đã lấn chiếm đúng và đủ theo hiện trạng thửa đất mà bà T đã nhận chuyển nhượng cũng như được công nhận quyền sử dụng đất.

*** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Việt H1 trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 79a của bà Nguyễn Thị T đang sử dụng là nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Văn M1 và bà Trần Thị M. Sau khi chuyển nhượng đất, vợ chồng ông M1, bà M sang ở và canh tác tại thửa đất số 79, giáp ranh với thửa đất số 79a. Năm 2015, ông M1 và bà M sang nhượng thửa đất số 79 cho gia đình ông H1, tại thực địa ông Nguyễn Công T1 (trước đây là chồng của bà T) đã trực tiếp nhận mốc giáp ranh giữa hai lô đất gia đình ông H1 mua của ông M1 là 02 cây bơ, một số cây gòn và đường ống nước tưới của ông T1 chôn sát vào đường mốc. Sau này, bà T còn trực tiếp rào thêm vào mốc giáp ranh gồm chôn trụ cột bê tông, vây kéo lưới kẽm B40 và xây nhà phân tường đầu hồi giáp mốc ranh giới đến nay vẫn còn nguyên

hiện trạng. Đến năm 2017, ông H1 cho con trai là ông Trương Văn C sang ở và trực tiếp canh tác. Gia đình ông H1 và gia đình bà T trồng các loại cây khác nhau trên lô đất của mình, không xảy ra tranh chấp hay lấn chiếm đất của nhau, có sự chứng kiến của thôn xóm.

Việc gia đình ông M1 sang nhượng lại cho gia đình ông T1, bà T diện tích đất bao nhiêu thì ông H1 không biết nhưng cuối năm 2023, bà T cho rằng gia đình ông H1 lấn đất của bà với chiều ngang mặt đường 4,2m x 75cm x chiều dài khoảng 280m là vô lý, không có cơ sở. Nay ông H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T vì các lý do sau đây:

Thứ nhất, về mặt thời gian vợ chồng ông T1, bà T mua lô đất của vợ chồng ông M1 trước thời gian gia đình ông H1 nhận chuyển nhượng khoảng chừng 02 năm, khi đó ranh giới lô đất giữa hai gia đình đã rõ ràng, không tranh chấp và giữ nguyên hiện trạng đến nay.

Thứ hai, hàng rào giáp ranh gồm trụ bê tông, lưới kẽm B40 và cây dâu da là do bà T tự trồng và rào giữ nguyên hiện trạng từ đó đến nay, không có bên nào chặt phá hoặc trồng cây lấn chiếm. Hai cây bơ gia đình ông M1 trồng, trong đó có 01 cây dâu lô giáp ranh, 01 cây ở giữa lô giáp ranh hiện vẫn còn; các trụ tiêu gia đình ông M1 trồng cũng còn nguyên kể từ khi gia đình ông H1 nhận sang nhượng.

Thứ ba, các cây trồng trên đất của gia đình ông H1 từ thời gia đình ông M1 và các cây trồng khác gia đình ông trồng từ năm 2016 đến nay vẫn giữ nguyên mốc giới.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn C trình bày:**

Bà T mua thửa đất số 79a từ năm 2012 trước thời điểm gia đình ông C mua thửa đất số 79 khoảng 02 năm. Cả hai nhà đều mua cùng một chủ đất cũ là vợ chồng ông Hoàng Văn M1, bà Trần Thị M. Khi nhà ông C mua, phía bên nhà bà T trực tiếp chỉ mốc giới giáp ranh giữa hai thửa đất số 79a và 79, đồng thời trực tiếp rào mốc giới bằng trụ bê tông, lưới kẽm B40, trồng các cây làm mốc giới. Từ năm 2015 đến nay, gia đình ông và nhà bà T canh tác, trồng các loại cây khác nhau trên lô đất của mình không xảy ra tranh chấp hay lấn chiếm. Sau hơn 12 năm canh tác ổn định, đến cuối năm 2023 bà T làm đơn khởi kiện ra Tòa với lý do nhà ông C lấn chiếm đất của bà T là không có cơ sở.

*** Người làm chứng bà Trần Thị M trình bày:**

Thửa đất của bà T đang sử dụng có nguồn gốc là của ông Trịnh Văn K còn thửa đất của ông Trương Việt H1 có nguồn gốc là của ông Trần Văn L. Bà M và ông M1 được ông Trịnh Văn K và ông Trần Văn L giao khoán để canh tác trên hai thửa đất này từ năm 2010.

Đến năm 2013, được sự đồng ý của ông K thì bà M, ông M1 có viết giấy đặt cọc để bán thửa đất của ông K cho vợ chồng ông Nguyễn Công T1, bà Nguyễn Thị T. Thửa đất có tứ cận: Tây giáp đất ông T2, bà H2; Nam giáp đất sinh; Bắc giáp đường liên thôn; Đông giáp thửa đất ông L. Khi hai bên làm giấy đặt cọc thì bà M, ông M1 giao cho vợ chồng ông T1, bà T sử dụng toàn phần đối với thửa đất này.

Đầu năm 2014, được sự ủy quyền của ông K, ông M1 đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông T1, bà T.

Đối với thửa đất của ông Trần Văn L thì ông bà đã nhận chuyển nhượng lại từ ông L và tiếp tục quản lý, sử dụng trên thửa đất này. Đầu năm 2015 ông bà chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của ông L cho ông Trương Việt H1 và ông H1 cũng đã được sang tên, sử dụng từ đó đến nay.

Hai thửa đất của ông L và ông K liền kề nhau, khi bà và ông M1 chuyển nhượng thửa đất của ông K cho ông T1, bà T thì xác định ranh giới là cây gòn giữa ở vườn, phía trên đầu lô (đầu đường) có cây bơ. Ranh giới thửa đất của ông K và ông L, nay là thửa đất của bà T và ông H1 thì bà khẳng định là ổn định từ khi bà nhận làm khoán đến khi chuyển nhượng cho hai gia đình. Mọi việc về sau thì bà không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

**** Người làm chứng ông Nguyễn Công T1 trình bày:***

Thửa đất số 200 (cũ 79a), tờ bản đồ số 4 tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do ông T1 và bà T mua từ đầu năm 2014 của ông Hoàng Văn M1, bà Trần Thị M. Diện tích và số tiền cụ thể bao nhiêu thì ông không nhớ chính xác nhưng toàn bộ thửa đất mà ông T1, bà T mua từ ông M1, bà M trước đây là của ông K và khi hai bên mua bán xong thì ông M1, bà M giao nguyên trạng thửa đất cho ông bà sử dụng.

Khi nhận đất thì ông M1 có nói với ông T1, bà T là đất của ông K bao nhiêu thì sẽ giao đủ cho ông bà. Ông T1 được biết có 01 con đường đi giáp ranh với thửa đất ông A là đường đi chung của ông K, ông L và có 70 cây cà phê ở dưới sinh là hai nhà (ông K, ông L) chung nhau và nằm bên thửa đất của ông L. Phần đất ông M1, bà M tiếp tục sử dụng là thửa đất nằm bên cạnh và nguồn gốc thửa đất này là của ông L. Ông M1, bà M sử dụng đến năm 2015 thì bán lại cho ông Trương Việt H1.

Năm 2017, ông T1 và bà T ly hôn đồng thời thỏa thuận giao toàn bộ thửa đất này cho bà T sử dụng riêng. Hiện nay bà T đã được sang tên trong GCNQSD đất, ông T1 không liên quan đến thửa đất này nữa. Nay các bên có tranh chấp về ranh giới đất thì ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người làm chứng ông Trương Thanh A, ông Lê Bá N và bà Hoàng Thị H2 đều trình bày:***

Ông A, ông N và bà H2 là hàng xóm kề cận với gia đình nguyên đơn, bị đơn. Ông A và ông N đến ở và sống tại thôn T, xã C từ năm 1998 đến nay, còn bà H2 ở từ năm 2002.

Nguồn gốc thửa đất bà T và ông H1 đang tranh chấp trước đây là đất của ông Hoàng Văn M1 và bà Trần Thị M. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên như thế nào thì các ông bà không biết cụ thể nhưng thời điểm thì thửa đất của ông M1, bà M được tách ra bán cho bà T và ông H1 vào hai thời điểm khác nhau. Năm 2013 bán cho ông T1, bà T một phần diện tích đất, còn lại thì ông M1, bà M vẫn tiếp tục sử dụng, đến năm 2015 mới bán thửa đất còn lại cho ông H1. Ông H1 sử dụng, canh tác một thời gian thì có anh Trương Văn C (là con trai ông H1) ở và sử dụng đến

nay. Quá trình trên các ông bà không thấy giữa các bên có tranh chấp gì về diện tích cũng như ranh giới đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Trương Việt H1 phải trả lại diện tích 605,8m² đất, có tứ cận: Bắc giáp thửa đất ông Trương Việt H1 dài 290,2m; Nam giáp thửa đất bà Nguyễn Thị T dài 289,8m; Đông giáp thửa đất bà Nguyễn Thị T (ngoài giấy chứng nhận QSD đất) rộng 2,3m; Tây giáp đường liên thôn rộng 4,2m tại thôn T, xã C, huyện K (nay là xã T), tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 06/8/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 79a, gia đình bà T không thường xuyên ở trên đất nên bị ông H1 lấn chiếm, đến năm 2017 bà T mới về làm nhà ở sinh sống đến nay. Theo kết quả đo đạc, diện tích bà T đang sử dụng bị thiếu hơn 600m², trong khi đó diện tích đất của ông H1 đang thừa mà không chứng minh được nguồn gốc, căn cứ GCNQSD đất được cấp thì gia đình ông H1 đang sử dụng lấn qua đất của bà T. Theo kết quả xác minh, làm việc tại UBND xã ghi nhận diện tích đất của bà T thiếu 4,2m ngang còn đất của ông H1 dư 4,2m ngang và đề nghị ông H1 trả lại đất, còn bà T hỗ trợ chi phí chăm sóc cây trồng cho ông H1. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông H1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Bà T khởi kiện yêu cầu ông H1 trả lại diện tích đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 605,8m² nên quan hệ pháp luật là “*Kiện đòi đất lấn chiếm*”, Tòa án cấp sơ thẩm xác định “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*” là chưa phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc đất:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập và lời khai của các đương sự, người làm chứng xác định được: Thửa đất số 200 (cũ 79a), tờ bản đồ số 4, diện tích 8490m² tại thôn T, xã C (nay là xã T) có nguồn gốc của ông Trịnh Văn K; còn thửa đất số 79, tờ bản đồ số 4, diện tích 8315m² có nguồn gốc của ông Trần Văn L. Hai thửa đất nằm liền kề nhau được vợ chồng ông Hoàng Văn M1, bà Trần Thị M nhận giao khoán của ông K, ông L để canh tác, sử dụng từ năm 2010.

Ngày 29/12/2013, được sự ủy quyền của ông K, ông M1 và bà M viết giấy đặt cọc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công T1, bà Nguyễn Thị T phần diện tích đất của ông K có vị trí: phía đông giáp ông L, phía tây giáp ông T2, phía nam giáp sông, phía bắc giáp đường liên thôn, ông T1 và bà T đã nhận đất sử dụng từ thời điểm này. Đến ngày 19/5/2014, ông M1 được ông K ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 79a cho ông T1, bà T. Đến ngày 06/6/2014, ông T1, bà T được cấp GCNQSD đất số BN 597951 đối với thửa đất trên. Ngày 19/9/2017, bà T và ông T1 lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn, trong đó thửa đất số 79a giao cho bà T quản lý, sử dụng. Trên sơ sở đó, ngày 06/11/2017, bà T được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSD đất số CL 167132 đối với thửa 200 (79a cũ), tờ bản đồ số 4 và quản lý, sử dụng đến nay.

Thời điểm năm 2013, sau khi chuyển nhượng thửa đất số 79a cho ông T1, bà T thì vợ chồng ông M1, bà M cũng nhận chuyển nhượng của ông L thửa đất số 79 và chuyển sang ở, canh tác trên thửa đất này. Năm 2015, ông M1, bà M chuyển nhượng cho ông Trương Việt H1, bà Trương Thị Đ thửa đất số 79. Ngày 30/01/2015, ông H1, bà Đ được cấp GCNQSD đất số BN 586548 và nhận đất quản lý, sử dụng ổn định từ đó rồi cho con trai là ông Trương Văn C ở và canh tác đến nay.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất:

Theo lời khai của bà M, khi bà và ông M1 chuyển nhượng thửa đất của ông K cho ông T1, bà T thì xác định ranh giới là cây gòn giữa ở vườn, phía trên đầu lô (đầu đường) có cây bơ. Ranh giới thửa đất của ông K và ông L, nay là thửa của bà T và của ông H1 thì bà khẳng định là ổn định từ khi bà nhận làm khoán đến khi chuyển nhượng cho hai gia đình. Ông T1 cũng xác định nhận chuyển nhượng đất của ông

M1, bà M nguyên hiện trạng thửa đất của ông K, sau đó giao lại cho bà T sử dụng đến nay.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại giấy đặt cọc ngày 29/12/2013 giữa ông M1, bà M với ông T1, bà T có ghi diện tích chuyển nhượng thửa đất 79a là 01ha (BL 103 - 104), tuy nhiên tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Văn K (người được ủy quyền ông Hoàng Văn M1) với bên nhận chuyển nhượng là ông T1, bà T (BL 117-118) thì có thể hiện thông tin GCNQSD đất số AA 331825 cấp ngày 29/9/2004 thửa đất số 79a, diện tích là 8490m². Năm 2017, thời điểm ông T1, bà T lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản và bà T được cấp GCNQSD đất thì diện tích thửa 79a vẫn là 8490m². Bà T không có ý kiến khiếu nại gì về diện tích được cấp. Còn thửa đất số 79, thời điểm ông M1 bà M được cấp GCNQSD đất là ngày 06/9/2014 có diện tích 8.315m², ông H1 được cấp GCN cũng với diện tích trên.

Bà T cho rằng, tháng 12/2023 khi bà nhờ cán bộ địa chính xuống đo thửa đất của bà thì thấy bị thiếu còn thửa đất của ông H1 thừa nên yêu cầu ông H1 trả lại đất lấn chiếm nhưng ông H1 không đồng ý.

Theo kết quả đo đạc ngày 14/8/2024 của Công ty cổ phần Đ1 thì diện tích thửa đất 200 (79a cũ) bà T đang quản lý, sử dụng là 7888,1m², còn thửa đất 79 ông H1 đang quản lý bao gồm cả phần đất tranh chấp (605,8m²) là 8456,5m². Như vậy, so với GCN được cấp thì thực tế thửa đất của bà T thiếu 602m² còn thửa đất của ông H1 dư 141m², đồng thời ranh cấp giấy chứng nhận thửa đất 79 có cạnh phía đông nằm bên phần đất của ông H1 đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, theo GCNQSD đất qua các chủ sử dụng đất thì diện tích hai thửa đất đều không thay đổi, sơ đồ chỉ thể hiện diện tích, không thể hiện kích thước các cạnh, các lần thay đổi chủ sử dụng đất cũng không thực hiện việc đo đạc thực tế để cấp GCNQSD đất dẫn đến việc cấp không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất nên có sự sai lệch về diện tích. Thời điểm bà T, ông T1 nhận chuyển nhượng của ông M1, bà M theo giấy viết tay là 01ha bao gồm cả phần đất chưa được cấp GCNQSD đất, hiện nay diện tích thực tế toàn bộ phần đất bà T đang sử dụng là 10.672,6m², không thiếu so với ban đầu.

Về ranh giới hai thửa đất hiện nay là hàng rào lưới B40, trụ bê tông, một phần tường xây do bà T làm và gốc cây gòn, cây bơ, cây dâu da có từ thời ông M1, bà M sử dụng, được ông T1, bà M xác nhận vẫn nguyên hiện trạng cho đến nay; bản thân bà T cũng thừa nhận có làm thêm hàng rào trụ bê tông kéo lưới B40 để làm hàng rào ngăn giữa hai thửa đất, hai bên đã sử dụng đất ổn định về mốc giới từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay không có tranh chấp. Bà T cho rằng ông H1 lấn chiếm đất nhưng không xác định được thời điểm lấn chiếm, không có chứng cứ chứng minh hành vi lấn chiếm mà chỉ căn cứ vào diện tích đất của bị thiếu, diện tích đất ông H1 thừa và ranh giới khi cấp GCNQSD đất để kiện đòi đất buộc ông H1 trả lại là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của bà T là phù hợp.

Đối với diện tích đất có sự sai lệch, đề nghị bà T, ông H1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích và ranh giới sử dụng đất trong GCNQSD đất.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc tổng cộng 12.092.000 đồng, được khấu trừ số tiền bà T đã nộp tạm ứng.

[4] Về án phí: Bà T khởi kiện yêu cầu đòi đất lấn chiếm nên cần xác định đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất, án phí áp dụng là án phí không có giá ngạch, tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định án phí trên giá trị đất tranh chấp là chưa phù hợp, cấp phúc thẩm sửa lại án phí dân sự sơ thẩm bà T phải chịu là 300.000 đồng.

Về án phí phúc thẩm: Bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Từ những phân tích và nhận định trên, cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, sửa một phần bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật và án phí dân sự sơ thẩm.

[6] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk về quan hệ tranh chấp và án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 163, 164 và 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Trương Việt H1 phải trả lại diện tích 605,8m² đất, có tứ cận: Bắc giáp thửa đất ông Trương Việt H1 dài 290,2m; Nam giáp thửa đất bà Nguyễn Thị T dài 289,8m; Đông giáp thửa đất bà Nguyễn Thị T (ngoài GCNQSD đất) rộng 2,3m; Tây giáp đường liên thôn rộng 4,2m tại thôn T, xã C, huyện K (nay là xã T), tỉnh Đắk Lắk.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 12.092.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc, được khấu trừ số tiền bà T đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ trong số tiền 1.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002553 ngày 21/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng

(Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 10). Bà Nguyễn Thị T được nhận lại 700.000 đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T được trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000299 ngày 21/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[2]. 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 Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 10;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Việt Hùng