

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **69/2026/DS-PT**

Ngày: 02 - 02 - 2026

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**CỘNG HOÀ 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 tọa phiên toà: Ông Nguyễn Việt Hùng

Các Thẩm phán: Ông Lý Thơ Hiền và ông Trần Minh Quang

Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Kim Duyên – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 02 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 368/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST, ngày 24/6/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2 – Đắk Lắk, bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 494/2025/QĐ-PT, ngày 15/12/2025 giữa các đương sự;

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1971. Cùng địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ hiện nay: xã E, tỉnh Đắk Lắk). Đều có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ hiện nay: xã E, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

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

+ Ông Hoàng Chiến Q, sinh năm 1985. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1989. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ hiện nay: xã E, tỉnh Đắk Lắk).

+ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ hiện nay: xã E, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

** Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q, bà H1, ông N là: Ông Đinh Xuân T, sinh năm 1979; địa chỉ: B L, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.*

4. Người làm chứng:

+ Ông Đỗ Văn O. Địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn C. Địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

+ Ông Y Khơl A, sinh năm 1952. Địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

5. Người kháng cáo:

- Bị đơn bà Đỗ Thị H

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng Chiến Q, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V trình bày:*

Quá trình sử dụng, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 648, tờ bản đồ số 02. Địa chỉ thửa đất tại thôn D, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có cạnh giáp ranh với thửa đất số 538 của bà Đỗ Thị H. Thửa đất số 648, tờ bản đồ số 02 có chiều ngang mặt đường tỉnh lộ 01 là 25m. Bà Đỗ Thị H được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 317643 ngày 13/7/2020 có chiều ngang mặt đường tỉnh lộ 01 là 50m. Thửa đất trên được vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V sử dụng ổn định từ năm 2012 đúng theo kích thước tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Năm 2020, bà Đỗ Thị H tiến hành đổ đất để xây nhà chồng lấn lên diện tích đất sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V (lấn đất với chiều ngang 2,8m theo chiều ngang mặt đường tỉnh lộ 1). Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V đã nhiều lần yêu cầu bà Đỗ Thị H chấm dứt hành vi lấn chiếm nêu trên. Trong thời gian đó, gia đình ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V có việc nên thường xuyên vắng mặt tại nơi thường trú, bà Đỗ Thị H đã lợi dụng tiến hành xây dựng rào sắt, trụ bê tông ngang mặt đường trên phần lấn đất chiếm.

Ngày 22/5/2024, Ủy ban nhân dân xã E đã tiến hành hòa giải tranh chấp (trước khi tiến hành hòa giải, Ủy ban nhân dân xã E đã tiến hành xác minh và kiểm tra thực tế). Tại biên bản làm việc, Ủy ban nhân dân xã E và các tổ chức đoàn thể đã thống nhất ý kiến yêu cầu các bên phải tôn trọng, sử dụng đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhà nước cấp.

Theo đơn khởi kiện vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V yêu cầu Tòa

án giải quyết buộc bà Đỗ Thị H phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và tháo dỡ hàng rào xây dựng trái phép trên phần diện tích đất tranh chấp.

Tiến hành đền bù các khoản phí do hành vi của bà Đỗ Thị H gây nên, gồm: Án phí theo quy định. Ngày công vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V tiến hành hòa giải, khởi kiện tại Tòa án theo đơn giá 500.000 đồng/ngày công.

Hiện nay, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị H phải có nghĩa vụ trả lại 2,8m đất lấn chiếm theo thửa đất 648, tờ bản đồ số 02. Địa chỉ thửa đất tại thôn D, xã E, huyện B. Đồng thời tháo dỡ hàng rào xây dựng trái phép trên diện tích đất lấn chiếm.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V không yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung: Buộc bà Đỗ Thị H đền bù các khoản gồm: Án phí theo quy định. Ngày công tiến hành hòa giải, khởi kiện tại Tòa án theo đơn giá 500.000đồng/ngày công.

**** Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Đỗ Thị H trình bày:***

Năm 1992, gia đình bà Đỗ Thị H từ tỉnh Bình Thuận đến xã E, huyện B làm ăn sinh sống. Năm 1996, có một mảnh đất ruộng làm lúa tại chân dốc 50. Địa chỉ thửa đất thôn D, xã E, huyện B và gia đình bà Đỗ Thị H đã canh tác liên tục và sinh sống ổn định. Đến năm 2000, thực hiện chỉ đạo chung của Ủy ban Nhân dân xã E, bà Đỗ Thị H đã kê khai, vẽ sơ đồ thửa đất theo biểu mẫu quy định của xã. Sau đó, gia đình bà Đỗ Thị H đã dùng tờ khai để vay vốn tại Ngân hàng. Gia đình bà Đỗ Thị H canh tác ổn định tại thửa đất trên và không hề xảy ra tranh chấp với ai.

Năm 2019, thấy trồng lúa không có hiệu quả nên bà Đỗ Thị H nhờ ông Nguyễn Đức T1 san lấp mặt bằng để xây nhà cho con bà Đỗ Thị H. Năm 2020, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chuyển đổi mục đích sử dụng, bà Đỗ Thị H thế chấp Ngân hàng để lấy tiền xây nhà cho con bà Đỗ Thị H mà không phát hiện ra sự sai lệch về diện tích đất dẫn đến khu đất của bà Đỗ Thị H còn thiếu khoảng 03 mét đất mặt đường so với thực tế. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà V có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã E để yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai. Bà Đỗ Thị H đến Ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phát hiện ra sự việc trên. Bà Đỗ Thị H đến Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện B yêu cầu điều chỉnh lại. Khi thi công nhà, bà Đỗ Thị H đặt móng xây nhà cách bờ ruộng (là vị trí giáp biên với thửa đất ông Đ, bà V) khoảng 03 mét để chừa khoảng đất với mục đích thiết kế làm hàng rào và trồng cây chống nắng. Trong quá trình san lấp mặt bằng cũng như xây dựng nhà cho con bà Đỗ Thị H đều có vợ chồng ông Đ, bà V thống nhất ranh giới là đường thẳng giữa hai cột điện và không xảy ra tranh chấp, mâu thuẫn.

Năm 2021, vợ chồng ông Đ, bà V có nhận chuyển nhượng thêm thửa đất ruộng lô 02 (nằm ngay phía trong, giáp với lô đất của bà Đỗ Thị H) và hai lần nhờ vợ chồng bà Đỗ Thị H ký giáp ranh để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì tin tưởng ranh giới đất đã sử dụng nhiều năm ổn định, rõ ràng và vì trách nhiệm, tình cảm nên vợ chồng bà Đỗ Thị H ký giáp ranh và không nghĩ rằng vợ chồng ông Đ, bà V đã lợi dụng tình cảm, lòng tin, sự sai sót của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện để chiếm một

phần diện tích đất của bà Đỗ Thị H. Sau khi đạt được ý định, vợ chồng ông Đ, bà V làm đơn khởi kiện đối với bà Đỗ Thị H để yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà Đỗ Thị H khẳng định thửa đất trên sử dụng liên tục và ổn định từ năm 1996 đến thời điểm vợ chồng ông Đ, bà V khởi kiện và không hề có xảy ra tranh chấp, có sự làm chứng của người dân tại thôn C, thôn D, thôn G, xã E, huyện B.

Thửa đất trên, bà Đỗ Thị H đã kê khai và vẽ sơ đồ năm 2000 để nộp xã cho Ủy ban nhân dân xã E và vay vốn Ngân hàng, có chữ ký của địa chính và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E. Khi bà Đỗ Thị H san lấp mặt bằng cũng như xây dựng nhà đều có vợ chồng ông Đ, bà V chứng kiến và có sự thống nhất của vợ chồng ông Đ, bà V. Sau khi ông Đ đắp đường vào trang trại (năm 2015 – 2016), đất của ông Đ đổ tràn xuống ruộng bà Đỗ Thị H và có nhiều người sinh sống tại thôn làm chứng. Vợ chồng ông Đ sang nhượng 06m (sáu mét) đường vào Điện năng lượng xảy ra từ trước khi bà Đỗ Thị H san lấp mặt bằng cũng như xây nhà cho con bà H. Hiện nay vợ chồng ông Đ, bà V khởi kiện bà Đỗ Thị H để đòi đất, bà Đỗ Thị H không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V.

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Hoàng Chiến Q và bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Năm 2011 vợ chồng ông Hoàng Chiến Q, bà Nguyễn Thị Hòa kết H2 nhưng chưa có nhà nên ông Nguyễn Văn N, bà Đỗ Thị H thống nhất cho vợ chồng ông Q, bà H1 một thửa đất thuộc thôn D, xã E để xây dựng nhà. Năm 2018, ông Nguyễn Văn N, bà Đỗ Thị H làm hợp đồng với ông Nguyễn Đức T1 đổ đất và san lấp mặt bằng. Quá trình san lấp mặt bằng đều có vợ chồng ông Đ, bà V chứng kiến. Ngoài ra nhiều lần ông Nguyễn Văn N, bà Đỗ Thị H và vợ chồng ông Đ, bà V cùng nhau xác định ranh giới để đổ đất cho đúng phần đất và không xảy ra tranh chấp, mâu thuẫn. Năm 2021, vợ chồng ông Đ, bà V có nhận chuyển nhượng thửa ruộng nằm ngay phía sau nhà ông Hoàng Chiến Q, bà Nguyễn Thị H1. Sau đó ông Đ, bà V đã làm thủ tục sang tên với lô đất trên, nhưng ông Hoàng Chiến Q, bà Nguyễn Thị H1 không được tham gia ký vào bất kỳ biên bản nào để xác định ranh giới của lô đất. Sau thời gian đó cũng không phát sinh tranh chấp gì về ranh giới đất, đến khi vợ chồng ông Hoàng Chiến Q, bà Nguyễn Thị H1 xây hàng rào giáp với đường thẳng của hai cột điện thì ông Đ, bà V có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã E, huyện B cho rằng gia đình bà Đỗ Thị H đang lấn chiếm đất của ông Đ, bà V. Sau khi biết nội dung khởi kiện, ông Hoàng Chiến Q, bà Nguyễn Thị H1 cho rằng thửa đất trên ông Nguyễn Văn N, bà Đỗ Thị H đã sử dụng liên tục và ổn định từ năm 1996 có ranh giới đất cụ thể là bờ ruộng (lúc này ông Đ, bà V chưa đến mua đất và ở tại khu vực này), mà không hề có xảy ra tranh chấp. Thửa đất trên, ông Nguyễn Văn N, bà Đỗ Thị H đã kê khai và vẽ sơ đồ năm 2000 để nộp lên xã có ranh giới rõ ràng theo đúng hiện trạng như bây giờ (có chữ ký của địa chính và Chủ tịch UBND xã E) và đã vay vốn Ngân hàng; Khi san lấp mặt bằng cũng như xây dựng nhà ở đều có mặt vợ chồng ông Đ và có sự thống nhất của vợ chồng ông Đ, bà V. Đặc biệt là những người thợ xây dựng có thể xác định không có tranh chấp gì trong quá trình xây nhà, không có ý kiến gì về ranh giới đất. Sau khi ông Đ đắp đường vào trang trại (năm 2015-

2016), đất của ông Đ có tràn xuống ruộng, ông Nguyễn Văn N, bà Đỗ Thị H đã phản ánh vấn đề này với ông Đ thì hai bên đã thống nhất về bờ ranh cụ thể là bờ ruộng đã có từ lâu. Ông Đ có sang nhượng 06m (sáu mét) đất để làm đường vào Điện năng lượng mặt trời, sau đó có dựng 02 cột điện. Ông Nguyễn Văn N, bà Đỗ Thị H và vợ chồng ông Đ đã gặp nhau thống nhất bờ ranh là đường nối thẳng của 02 cột điện và cũng là bờ ruộng cũ. Tại thời điểm ông Hoàng Chiến Q, bà Nguyễn Thị H1 xây nhà thì cũng gặp ông Đ và thống nhất lại bờ ranh một lần nữa thì vẫn là đường thẳng của 02 cột điện.

- **Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn N trình bày:** Ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Thị H là vợ chồng. Ông Nguyễn Văn N nhất trí với ý kiến trình bày của bà Đỗ Thị H. Hiện nay vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Đỗ Thị H. Ông Nguyễn Văn N đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng trình bày:**

- **Ông Đỗ Văn O trình bày:** Ông Đỗ Văn O có thời gian canh tác và sử dụng gần thửa đất mà vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V và bà Đỗ Thị H đang tranh chấp. Tuy nhiên, ông Đỗ Văn O và gia đình đã chuyển đến sinh sống tại thôn C, xã E, huyện B để từ mười năm nay. Quá trình sử dụng trước đây ông Đỗ Văn O không biết cụ thể ranh giới của hai thửa tranh chấp và hiện nay hiện trạng của các thửa đất đã thay đổi nhiều nên ông Đỗ Văn O không thể xác định được ranh giới cụ thể của các thửa đất.

- **Ông Nguyễn Văn C bày:** Ông Nguyễn Văn C và gia đình sinh sống tại thôn D, xã E, huyện B từ năm 1993 cho đến nay. Ông Nguyễn Văn C thường xuyên đi lại qua thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V và bà Đỗ Thị H. Về mặt pháp lý, ông Nguyễn Văn C không rõ bà H, vợ chồng ông Đ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều dài theo mặt đường bao nhiêu. Ông Nguyễn Văn C chỉ biết thực tế giữa hai thửa đất tranh chấp của nhà ông Đ và bà H có một con đường đất do gia đình ông Đ tự mở. Vị trí con đường nằm sát chân tường nhà ở của con bà H (hiện nay ông Q, bà H1 đang sử dụng). Sau đó gia đình bà H làm nhà và đổ đất trùm lên con đường. Do mọi người đi lại tự phát nên đi vòng qua phía bên trong thửa đất ông Đ, bà V nên con đường có hiện trạng như hiện nay.

- **Ông Y Khơl A trình bày:** Nguồn gốc mà của thửa đất mà vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V và bà Đỗ Thị H đang sử dụng là do trước đây ông Y Khơl A chuyển nhượng. Do thời gian đã lâu nên ông Y Khơl A không nhớ giá trị chuyển nhượng của các thửa đất. Tại thời điểm chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V và bà Đỗ Thị H thì các thửa đất không có tranh chấp với các hộ liên kề. Hiện nay hiện trạng các thửa đất mà vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V và bà Đỗ Thị H sử dụng đã thay đổi nhiều so với thời điểm trước đây nên ông Y

Khởi A không xác định được ranh giới của các thửa đất. Trước khi ông Y Khởi A chuyển nhượng thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V và bà Đỗ Thị H tranh chấp về quyền sử dụng đất, ông Y Khởi A đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản xác định: Phần diện tích đất tranh chấp 62,8m². Có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 648 (thửa đất ông Đ, bà V); Phía Tây giáp thửa đất số 538 (thửa đất bà H); Phía Nam giáp thửa đất ruộng ông Đ, bà V; Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 01.

Trên phần diện tích đất tranh chấp gồm có: 01 tường rào (móng đá học, tường 10, khung làm bằng sắt) có chiều dài 5,96m + 2,80m = 8,76m, chiều rộng 2,8m, chiều cao 1,9m; 01 cây trứng cá tự mọc năm 2019.

Kết quả định giá tài sản đối với phần diện tích đất tranh chấp (62,8m²) là 150.720.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng) và tài sản trên đất có giá trị: 24.589.000 đồng (Hai mươi bốn triệu, năm trăm tám mươi chín nghìn đồng).

Tổng diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất có giá trị: 175.309.000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu, ba trăm lẻ chín nghìn đồng). Đối với 01 cây trứng cá tự mọc năm 2019 các đương sự không yêu cầu định giá.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST, ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 203, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 119, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 24 Điều 3, Điều 97, Điều 98, Điều 100, Điều 101, khoản 5 Điều 166, Điều 167, Điều 168, khoản 1 Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 64, Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Áp dụng khoản 5 Điều 26 và điểm b khoản 1 Điều 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V về việc: Buộc bị đơn bà Đỗ Thị H có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất 62,8m² thuộc thửa đất số 648, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại thôn D, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 017318 cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V vào ngày 11/11/2022. Có

vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V có cạnh dài 22,61m; Phía Tây giáp thửa đất bà Đỗ Thị H có cạnh dài 22,26m; Phía Nam giáp thửa đất ông Đ, bà V có cạnh dài: 2,86m; Phía Bắc giáp tỉnh lộ 01 có cạnh dài 2,87m (Theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Đắk Lắk). Đồng thời buộc bị đơn bà Đỗ Thị H phải di dời và tháo dỡ 01 tường rào (móng đá học, tường 10, khung làm bằng sắt) có chiều dài 5,96m + 2,80m = 8,76m, chiều rộng 2,8m, chiều cao 1,9m trên phần diện tích đất tranh chấp (62,8m²).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 04/7/2025, bị đơn bà Đỗ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Chiến Q, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn N làm đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn bà Đỗ Thị H; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 017318 đối với thửa đất số 648, tờ bản đồ số 02 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/11/2022 cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V; Tuyên toàn bộ diện tích đất tranh chấp 62,8m² thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bị đơn bà Đỗ Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Đỗ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Chiến Q, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn N giữ nguyên đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Chiến Q, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn N. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST, ngày 24/6/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2 – Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đắk Lắk giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Chiến Q, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn N trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức. Người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo liên quan đến nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên đất tranh chấp: Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất xác định phần tài sản trên đất tranh chấp gồm tường rào và một phần công trình xây dựng do ông Hoàng Chiến Q và bà Nguyễn Thị H1 trực tiếp xây dựng, quản lý và sử dụng. Các đương sự cũng thừa nhận bà Đỗ Thị H là mẹ của bà H1, đã cho vợ chồng bà H1, ông Q một phần diện tích đất để xây nhà và tường rào; phần diện tích đất đang tranh chấp hiện do ông Q và bà H1 quản lý, sử dụng thực tế.

Như vậy, ông Hoàng Chiến Q và bà Nguyễn Thị H1 là người trực tiếp chiếm hữu, quản lý tài sản trên đất tranh chấp, có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trực tiếp đến việc xử lý tài sản khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 24/6/2025, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên buộc chỉ một mình bà Đỗ Thị H có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ toàn bộ tường rào xây dựng trên diện tích đất tranh chấp, trong khi bà H không phải là người trực tiếp xây dựng, quản lý và sử dụng tài sản này. Việc xác định không đúng chủ thể có nghĩa vụ thi hành án như trên sẽ dẫn đến việc không thể thi hành án.

[2.2] Nghĩa vụ tháo dỡ tài sản gắn trực tiếp với quyền, nghĩa vụ của ông Q và bà H1, việc xác định chủ thể tham gia tố tụng không chính xác dẫn đến việc giải quyết chưa toàn diện, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q, bà H1.

[2.3] Từ các phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không thể khắc phục được các sai sót của cấp sơ thẩm. Do đó, cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm.

Do kháng cáo được chấp nhận, bị đơn bà Đỗ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Chiến Q, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

[1] Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Chiến Q, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn N.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST, ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đắk Lắk giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết ở cấp sơ thẩm.

- Bị đơn bà Đỗ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Chiến Q, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 0006290; 0006291; 0006292, ngày 11/07/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 02 - Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 2;
- Phòng THADS Khu vực 2;
- Công TTĐT Tòa án;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Việt Hùng