TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 337/2025/DS-PT
Ngày: 09 - 9 - 2025
"V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

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 tòa: Ông Bùi Quốc Hà.
Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường và ông Nguyễn Duy Thuấn.
- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nữ Hoàng Yến, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 281/2025/TLPT-DS ngày 31/7/2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2025/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 309/2025/QĐ-PT ngày 22/8/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Mai Văn T, sinh năm 1952 và bà Lê Thị S, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số A N, phường B, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số A N, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Ngô Thị L, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số A N, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. *Người làm chứng*: Ông Lê Phúc T1.

Địa chỉ: Số B N, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Lê Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Năm 1984, ông Lê Văn T2 và bà Nguyễn Thị L1 (là bố mẹ của bà S) có khai hoang thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Cùng năm 1984, ông T2 và

bà L1 tặng cho vợ chồng ông T, bà S quyền sử dụng đất diện tích 100 m^2, được UBND phường T xác nhận vào năm 1984. Đến năm 1985, vợ chồng ông T, bà S làm nhà ở trên thửa đất và sử dụng ổn định. Năm 1997, ông T2 và bà L1 tặng cho thêm một phần diện tích đất 496,9 m^2, gia đình nguyên đơn sử dụng ổn định cho đến nay.

Ngày 25/08/2023, nguyên đơn làm thủ tục kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, nay thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ 18, tại phường T, thành phố B. Trên cơ sở đó, chính quyền địa phương đã xuống đo đạc, lập hồ sơ, ký giáp ranh với các hộ liền kề. Tuy nhiên, đến ngày 07/09/2023 UBND phường T có Công văn số 306/UBND-ĐC về việc tạm dừng xử lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, với lý do ông Nguyễn Đình C chưa thống nhất về việc tranh chấp đất đai tại thửa đất số 23, tờ bản đồ 19.

Về diện tích, tứ cận phần đất tranh chấp cụ thể như sau: Tổng diện tích đất tranh chấp là 5,9m^2 (thuộc phần cuối thửa đất và phần bên hông của thửa đất số 23), gồm 02 phần:

+ Phần thứ nhất (phía cuối thửa đất số 23) diện tích 3,58m^2, có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 23 (tường nhà ông C), cạnh dài 6,02m; phía Nam giáp thửa đất của nguyên đơn, cạnh dài 6,02m; phía Đông giáp thửa đất của nguyên đơn, cạnh dài 0,6m; phía Tây giáp thửa đất số 22, cạnh dài 0,6m.

+ Phần thứ hai (bên hông của thửa 23) diện tích 2,32m^2, có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 23 (thửa đất của ông C), cạnh dài 0,38m; phía Nam giáp phần đất tranh chấp thứ nhất, dài 0,3m; phía Đông giáp thửa đất của nguyên đơn, cạnh dài 6,92m; phía Tây giáp thửa đất số 23, cạnh dài 6,92m.

Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng trước đây xây nhà đã không xây hết diện tích đất mà để lại một phần diện tích đất (phần cuối đất và một phần bên hông của thửa đất số 23) với tổng diện tích 5,9 m^2 để làm chỗ thoát nước là hoàn toàn không đúng. Tại thời điểm ông C xây nhà, gia đình ông T đã cho ông C chặt phá hàng rào kẽm gai phía sau và cây gòn bên hông để ông C xây móng đá và tường nhà. Do đó, phần diện tích đất 5,9 m^2 tranh chấp này thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 5,9 m^2 (nằm trong thửa đất số 01, tờ bản đồ 18, tại phường T, thành phố B) thuộc quyền sở hữu của ông Mai Văn T và bà Lê Thị S; buộc ông Nguyễn Đình C chấm dứt hành vi cản trở việc nguyên đơn thực hiện thủ tục hành chính để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ 18 nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Đình C trình bày:

Năm 1989, vợ chồng ông Nguyễn Đình C và bà Ngô Thị L có mua một căn nhà xây cấp 4 tại địa chỉ số nhà I đường N, thành phố B (nay là số nhà A N) thuộc thửa đất 23, tờ bản đồ 19, diện tích 133,2m^2, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Phía sau

nhà có khoảng đất trống, có hàng rào kẽm gai thẳng hàng với nhà số A và A đường N. Năm 1997, gia đình ông C xây dựng khu vực bếp ở phía sau nhà nên đã phá bỏ hàng rào kẽm gai, do địa hình đất thấp hơn mặt đường Nguyễn Công T3 nên khi trời mưa nước chảy từ phía trước ra phía sau. Vì vậy, nên khi xây dựng khu vực bếp bị đơn đã để trống một khoảng đất có diện tích 5,9 m^2 (phía cuối thửa đất và một phần bên hông thửa đất số 23) để khi trời mưa có chỗ thoát nước.

Đến năm 2005, gia đình ông C thực hiện các thủ tục hành chính để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ký giáp ranh các hộ sử dụng đất liền kề thì bà Lê Thị S cũng ký tên trong Biên bản xác định ranh giới sử dụng đất đô thị đối với thửa đất số 23. Ngày 11/9/2007, ông Nguyễn Đình C và bà Ngô Thị L được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 549902 đối với thửa đất 23, tờ bản đồ 19, diện tích 133,2m^2, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông C sử dụng ổn định không tranh chấp với ai từ năm 1989 đến năm 2022 thì xảy ra tranh chấp với gia đình ông Mai Văn T. Ông T cho rằng phần đất gia đình ông C để trống thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông T. Về diện tích, tứ cận thửa đất tranh chấp giống như kết quả đo đạc kỹ thuật, do hai bên không thống nhất được về ranh giới sử dụng đất nên ông C không đồng ý ký giáp ranh chủ sử dụng đất kế cận đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ 18 của ông T.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 5,9 m^2 nằm trong thửa đất số 01, tờ bản đồ 18, tại phường T, thành phố B, thuộc quyền sở hữu của ông T và bà S; buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, thì ý kiến của bị đơn là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông C xác định việc quản lý, sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ 19 đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp và đúng với hiện trạng thửa đất từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 1989, không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị L trình bày: Bà Ngô Thị L là vợ của ông Nguyễn Đình C. Về nguồn gốc, diện tích, tứ cận và quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 23 như lời trình bày của ông C là đúng, bà L đồng ý với ý kiến của ông C và không có ý kiến bổ sung. Bà Ngô Thị L đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tố tụng, người làm chứng ông Lê Phúc T1 trình bày: Ông Lê Phúc T1 là hàng xóm, sinh sống tại tổ dân phố D, phường T, thành phố B với gia đình ông Mai Văn T và ông Nguyễn Đình C. Ông T1 sinh sống tại địa phương từ năm 1960 cho đến nay, không có mâu thuẫn với các đương sự. Nguồn gốc của thửa đất số 22 và 231 (liền kề thửa đất số 23 của ông C) là của gia đình ông T1, sau đó ông T1 chuyển nhượng cho người khác. Ông T1 đã được tiếp cận với Trích đo hiện trạng thửa đất trong vụ án. Về kích thước thửa đất của ông C, ông T1 xác định thửa đất có chiều dài bằng thửa đất

liền kề là thửa đất số 22 (thửa đất cũ của gia đình ông T1), về hình thể thửa đất của ông C có dạng hình chữ nhật vuông vắn. Ông Lê Phúc T1 xác định gia đình ông C quản lý, sử dụng đất đúng với hiện trạng từ trước đến nay và lời trình bày của ông C là đúng sự thật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 235, 236 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Lê Thị S, về việc: Yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất diện tích 5,9m^2, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và yêu cầu bị đơn phải chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên (*kèm theo Bản án này là Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 22/8/2024 của Công ty TNHH Đ, để xác định phần diện tích đất tranh chấp*).

2. Về chi phí đo đạc kỹ thuật, xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Lê Thị S phải chịu 4.279.000 đồng chi phí đo đạc kỹ thuật, 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 200.000 đồng chi phí sao lục tài liệu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số tiền nêu trên nguyên đơn đã nộp và Tòa án chi phí xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Lê Thị S được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Đình C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 20/5/2025, nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Lê Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Lê Thị S giữ nguyên nội dung kháng cáo và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng 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 và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Lê Thị S; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Mai Văn T và bà Lê Thị S làm trong hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Mai Văn T và bà Lê Thị S nhận thấy:

Về nguồn gốc đất nguyên đơn ông T, bà S trình bày năm 1984, vợ chồng ông T, bà S nhận tặng cho từ ông T2 và bà L1 diện tích đất 100 m^2, được UBND phường T xác nhận vào năm 1984. Đến năm 1985, vợ chồng ông T, bà S làm nhà ở trên thửa đất và sử dụng ổn định. Năm 1997, ông T, bà S tiếp tục được nhận tặng cho từ ông T2 và bà L1 diện tích đất 496,9 m^2, gia đình nguyên đơn sử dụng ổn định cho đến nay, hiện nay là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 18 tại phường T, thành phố B. Nguyên đơn cho rằng trước đây quyền sử dụng đất thửa 01, tờ bản đồ 18 có ranh giới với thửa đất số 23 của ông C là hàng rào kẽm gai ở cuối đất và cây gòn nguyên thủy là tài sản của ông T2 bố bà S. Theo trích đo hiện trạng thửa đất (bút lục 60) thì hiện nay diện tích nguyên đơn đang quản lý sử dụng là 599,7 m^2.

Xét diện tích, kích thước tứ cận quyền sử dụng đất thửa đất số 23, tờ bản đồ 19 của ông Nguyễn Đình C:

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 549902 thể hiện quyền sử dụng đất có diện tích 133,2m^2, với kích thước tứ cận như sau:

+ Phía đông giáp thửa 231 và 01, chiều dài: (11,73 + 3,84 + 6,35) = 21,92m (các cạnh 2-3, 3-4, 4-5).

+ Phía tây giáp thửa 22, chiều dài: (12,62 + 4,42 + 5,61) = 22,65m.

+ Phía nam giáp thửa đất số 01 của ông Mai Văn T, chiều dài 6,10m.

Trong khi đó, theo Trích đo hiện trạng thửa đất (bút lục 60) thể hiện căn nhà xây mà bị đơn đang quản lý, sử dụng có diện tích 124,8 m^2, nếu tính cả phần diện tích đất tranh chấp 5,9 m^2 thì tổng diện tích nhà và đất là 130,7 m^2 là nhỏ hơn so với diện tích được xác định tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn đã được cấp (133,2m^2). Về chiều dài các cạnh của thửa đất số 23, cạnh hướng đông (giáp với thửa

01) có chiều dài 21,93 (phù hợp với số đo tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); cạnh hướng tây giáp với thửa đất số 22 có chiều dài 21,94m (ngắn hơn chiều dài xác định tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); cạnh hướng nam giáp thửa đất số 01 có chiều dài 6,02m (ngắn hơn so với chiều dài xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Nguyên đơn cho rằng trước đây quyền sử dụng đất thửa 01, tờ bản đồ 18 có ranh giới với thửa đất số 23 của ông C là hàng rào kẽm gai ở cuối đất và cây gòn ở bên hông nhưng không giao nộp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh (quyền sử dụng đất thửa 01, tờ bản đồ 18 của nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); thời điểm bị đơn xây nhà năm 1997, nguyên đơn đang sinh sống tại thửa đất số 01 nêu trên nhưng không có ý kiến về việc bị đơn sử dụng diện tích đất 5,9m^2; người làm chứng là ông Lê Phúc T1 cũng xác định thửa đất của bị đơn có chiều dài ngang với thửa đất số 22 liền kề, hình thể thửa đất dạng hình chữ nhật vuông vắn.

Từ những phân tích trên, xét thấy phần diện tích đất tranh chấp 5,9 m^2 thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Đình C và bà Ngô Thị L. Việc nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Lê Thị S yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất diện tích 5,9m^2, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và yêu cầu bị đơn phải chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Lê Thị S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Tòa án khu vực 1) là phù hợp.

[3] Về án phí: Do không được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Lê Thị S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên ông Mai Văn T và bà Lê Thị S là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Lê Thị S;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2025/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Tòa án khu vực 1), tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Lê

Thị S, về việc: Yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất diện tích 5,9m^2, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và yêu cầu bị đơn phải chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

[3]. Về chi phí đo đạc kỹ thuật, xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Lê Thị S phải chịu 4.279.000 đồng chi phí đo đạc kỹ thuật, 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 200.000 đồng chi phí sao lục tài liệu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số tiền nêu trên nguyên đơn đã nộp và Tòa án cấp sơ thẩm đã chi phí xong).

[4] Về án phí DSPT: Ông Mai Văn T và bà Lê Thị S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa Phúc Thẩm – TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 1;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Bùi Quốc Hà