

Bản án số: 273/2026/DS-PT
Ngày: 15-5-2026
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: Bà Nguyễn Thị My My

Các Thẩm phán: Ông Phạm Cao Gia và ông Lê Trúc Lâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Khổng Thị Hoa – 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.

Ngày 15 tháng 5 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: 11/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 về việc “*Kiện đòi đất lấn chiếm*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2025/DS-ST ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:180/2025/QĐ-PT ngày 13/3/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn V, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số A, đường H, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến T; Địa chỉ: Số C, đường N, phường T, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số A, đường N, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt

2.2 Ông Đặng Mạnh T1, sinh năm 1990 (Có mặt) và bà Trần Thị N, sinh năm 1994 (Vắng mặt); Cùng địa chỉ: Số A, đường N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Trung K, ông Đặng Mạnh T1 bà Trần Thị N là bà Lê Thị Như Q, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số G, đường A, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

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

3.1 Ông Lê Văn V1, bà Nguyễn Thị Xuân H; Cùng địa chỉ: Số A, đường N, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến T; Địa chỉ: Số C, đường N, phường T, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

3.2 Bà Nguyễn Thị Kim L; Địa chỉ: Số A, đường N, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng

mặt.

3.3 Ngân hàng TMCP Đ; Địa chỉ: Số A, đường T, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L1 - Tổng giám đốc TMCP Đ; Địa chỉ: Số A, đường T, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc D – Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ1; Địa chỉ: Số A, đường N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người được ủy quyền lại: Ông Đỗ Mạnh C – Sinh năm: 1987

Địa chỉ: Số A, đường N, phường B, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

3.4 Ngân hàng TMCP N3; Địa chỉ: Số A, đường T, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang V2 - Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP N3; Địa chỉ: Số A, đường T, Hà Nội – Vắng mặt.

3.5 Ông Lê Văn Q1; Địa chỉ: Thôn D, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

3.6 Bà Lê Thị Thanh T2; Địa chỉ: Số C, đường H, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

3.7 Ông Trương Quang T3, bà Phan Thị Kim N1; Cùng địa chỉ: N lô A P, khu đô thị A, tổ G, phường C, tỉnh Quảng Ngãi – Điều vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Văn V, bị đơn ông Nguyễn Trung K, ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N

NỘI DUNG VỤ ÁN

****Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Năm 2018, ông Lê Văn V được bố mẹ là ông Lê Văn V1, bà Nguyễn Thị Xuân H tặng cho thửa đất số 567, tờ bản đồ số 16, diện tích 211,4m², trong đó có 400m² đất ở, 171,4m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 17/10/2018, ông Lê Văn V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (sau đây viết tắt là Sở TN&MT) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) số CP 072360, hiện nay ông V đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B1 – Phòng G. Giáp ranh thửa đất của ông V về phía Nam là thửa đất số 458 của ông Lê Văn V1, bà Nguyễn Thị Xuân H, thửa đất số 564 và 565 của ông Nguyễn Trung K, thửa đất số 325 của ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N. Quá trình sử dụng đất thì gia đình ông Nguyễn Trung K và gia đình ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N đã lấn chiếm đoạn phía sau thửa đất của ông V và xây dựng công trình trên đất lấn chiếm.

Cụ thể như sau:

1. Gia đình ông Nguyễn Trung K lấn chiếm của ông V diện tích đất là 34,5m² (theo kết quả đo đạc) có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 564 và 565 của ông K; Phía Nam giáp diện tích còn lại thửa đất số 567 của V; Phía Tây giáp diện tích còn lại thửa đất số 567 của ông V; Phía Bắc giáp thửa đất số 567 của ông V đang do ông T1, bà N lấn chiếm.

2. Gia đình ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N lấn chiếm của ông V diện tích đất là 16,6m² (theo kết quả đo đạc) có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 325 của ông T1, bà N; Phía Nam giáp thửa đất số 567 của ông V đang do ông K lấn chiếm; Phía Tây giáp diện tích còn lại thửa đất số 567 của ông V; Phía Bắc giáp thửa đất số 528.

Việc gia đình ông K và gia đình ông T1, bà N lấn chiếm đất của ông V làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V. Ông V đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông K và gia

đình ông T1, bà N tháo dỡ công trình xây dựng trái phép, trả lại phần đất lấn chiếm cho ông V, tuy nhiên gia đình ông K và gia đình ông T1, bà N cố tình chiếm giữ, không chịu trả lại đất cho ông V. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B cũng đã hòa giải tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật, nhưng việc hòa giải không thành. Vì vậy, nay ông Lê Văn V khởi kiện, đề nghị Quý Tòa xem xét và giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Trung K phải tháo dỡ, phá bỏ, di dời công trình tạo dựng trên đất lấn chiếm của ông Lê Văn V và trả lại cho ông Lê Văn V diện tích đất lấn chiếm là 34,5m².

2. Buộc ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N phải tháo dỡ, phá bỏ, di dời công trình tạo dựng trên đất lấn chiếm của ông Lê Văn V và trả lại cho ông Lê Văn V diện tích đất lấn chiếm là 16,6m².

***Bị đơn:**

- ông Nguyễn Trung K trình bày:

Vào năm 2018, tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đồng T4 và bà Lê Thị Thùy L2 tại thửa đất số 457, tờ bản đồ 16, địa chỉ thửa đất tại khối G, phường T, thành phố B. Sau khi nhận chuyển nhượng tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đồng T4, bà Lê Thị Thùy L2 và ông Lê Văn V1, bà Nguyễn Thị Xuân H có chỉ ranh giới và bờ rào mà ông V1, bà H xây cố định để phân biệt rõ ràng, sau đó tôi xây dựng dựa theo cọc mốc đã giao ở thực tế vì vậy tôi không có hành vi lấn chiếm đất của ông Lê Văn V nên tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Đặng Mạnh T1 trình bày:

Tôi Đặng Mạnh T1 và bà Trần Thị N là chủ thửa đất 325 tờ bản đồ 16 giáp với thửa đất của ông Lê Văn V. Tôi có mua và nhận chuyển nhượng đất từ năm 2016 không có tranh chấp cũng như đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp vay vốn tại ngân hàng.

Thứ nhất tôi không mua đất của ông Lê Văn V và không mua lại của ông V1 là chủ thửa đất cũ tôi mua từ người khác sang nhượng lại đến nay không tranh chấp.

Thứ hai, chủ thửa đất cũ đã có tường kiên cố bao quanh từ xưa cách đây khoảng 15 năm tôi mua theo hiện trạng và lúc đó không tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu vợ chồng tôi trả lại phần diện tích đất lấn chiếm thì tôi không đồng ý.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ – Người được ủy quyền lại trình bày:**

Ông Đặng Mạnh T1 và bà Trần Thị N (Bên vay) có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Đ1 với hạn mức thấu chi số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), cụ thể như sau: Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2025/9452116/HĐTD ngày 13/01/2025 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1 và Ông/bà Đặng Mạnh T1 và bà Trần Thị N. Để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng, ông Đặng Mạnh T1 và bà Trần Thị N đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản là 01 quyền sử dụng đất tại Phường B, tỉnh Đắk Lắk. Cụ thể về thửa đất như sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2024/9452116/HĐTD ngày 11/01/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1 và ông Đặng Mạnh T1 và bà Trần Thị N. (Hợp đồng đã được thực hiện công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định). Chi tiết quyền sử dụng đất thế chấp như sau: Quyền sử dụng 154,8 m² đất tại phường B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539321 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 03/06/2016. Vị trí thửa đất: Phường B, tỉnh Đắk Lắk. (cũ là Phường T, Tp B, tỉnh Đắk Lắk). Thửa đất số: 325; Tờ bản đồ số: 16; Diện tích: 154,8 m² (Bằng chữ: Một trăm năm mươi tư phẩy tám mét vuông); Mục đích sử dụng: Đất ở 40 m²; đất trồng cây lâu năm 114,8 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài; đất trồng cây lâu năm 2043; Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng.

Trong quá trình giao dịch ông Đặng Mạnh T1 và bà Trần Thị N thực hiện đầy đủ các nội dung theo hợp đồng tín dụng đã ký, không có nợ xấu, quá hạn tại B2. Để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng trong quá trình xử lý vụ án, kính đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy định của Pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2025/DS-ST ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ: Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ Điều 26 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn V về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung K có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 34,5m² tọa lạc tại phường T, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk và yêu cầu ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 16,6m² tọa lạc tại phường T, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn V về việc buộc ông Nguyễn Trung K tháo dỡ, di dời, phá bỏ công trình trên phần diện tích đất lấn chiếm 34,5m² và buộc ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N tháo dỡ, di dời, phá bỏ công trình trên phần diện tích đất lấn chiếm 16,6m².

Buộc ông Nguyễn Trung K có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn V số tiền 436.218.000 đồng tương ứng với giá trị phần diện tích đất lấn chiếm 34,5m².

Buộc ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn V số tiền 209.890.400 đồng tương ứng giá trị với phần diện tích đất lấn chiếm 16,6m².

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06/11/2025, các bị đơn ông Nguyễn Trung K, ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa hoặc hủy bản án dân sự sơ thẩm số 196/2025/DS-ST ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 18/11/2025, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Trung K phải tháo dỡ, phá bỏ, di dời công trình tạo dựng trên diện tích đất lấn chiếm 34,5m² và buộc ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N phải tháo dỡ, phá bỏ, di dời công trình tạo dựng trên diện tích đất lấn chiếm là 16,6m² của nguyên đơn.

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

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật.

- 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 ông Lê Văn V, các bị đơn ông Nguyễn Trung K, ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2025/DS-ST ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn, các bị đơn đều có đơn kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về việc xác định tư cách người tham gia tố tụng, cấp sơ thẩm đã xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B1 – Phòng G; Ngân hàng TMCP N3 – Chi nhánh Đ1; Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1 là chưa chính xác, vi phạm Điều 68; Điều 73, Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng TMCP Đ – Người được ủy quyền lại có lời khai, xác định: Ông Đặng Mạnh T1 và bà Trần Thị N thế chấp quyền sử dụng 154,8 m² đất; thửa đất số: 325; tờ bản đồ số 16; đất tọa lạc tại phường B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539321 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/06/2016. Ông Đặng Mạnh T1 và bà Trần Thị N thực hiện đầy đủ các nội dung theo hợp đồng tín dụng đã ký, không có nợ xấu, quá hạn tại B2, Ngân hàng không khởi kiện.

Ông Lê Văn V thế chấp quyền sử dụng 211,4m² đất đối với thửa đất số 567, tờ bản đồ số 16; đất tọa lạc tại phường B, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/10/2018 cho ông Lê Văn V, ông V thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B1 nhưng ngân hàng không khởi kiện.

Năm 2018, ông Nguyễn Trung K đã thế chấp quyền sử dụng đất, thửa đất 564, 565 (tách từ thửa 457); tờ bản đồ số 16 (hiện là tờ bản đồ số 102); đất tọa lạc tại phường B, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Trung K, ông K thế chấp cho ngân hàng Thương mại cổ phần N3 – Chi nhánh Đ2 nhưng ngân hàng không khởi kiện, không có ý kiến gì.

Do các ngân hàng trên không có yêu cầu khởi kiện nên không làm thay đổi bản chất của việc giải quyết vụ án nhưng cũng cần nhắc nhở rút kinh nghiệm việc xác định tư cách tham gia tố tụng đối với các đương sự ngân hàng là Chi nhánh, phòng giao dịch là đơn vị phụ thuộc không có tư cách pháp nhân nên không thể đứng tên độc lập tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà cần phải xác định chủ thể tham gia tố tụng là pháp nhân.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, cần xác định lại tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: “Ngân hàng TMCP Đ và Ngân hàng TMCP N3”. Đối với Ngân hàng TMCP Đ có ủy quyền nên xác định “Người đại diện theo ủy quyền”, “Người được ủy quyền lại”

Ngoài ra, phần quyết định, cấp sơ thẩm không áp dụng Điều luật mà Bộ D1 quy định khi giải quyết vụ án. Đây cũng là thiếu sót cần nhắc nhở rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

- Thửa đất số 567, tờ bản đồ 16 (nay là tờ bản đồ 102) mà nguyên đơn cho là bị lấn chiếm: Ngày 13/9/2018, ông Lê Văn V được bà Nguyễn Thị Xuân H, ông Lê Văn V1, bà Lê Thị Thanh T2 và ông Lê Văn Q1 (cha, mẹ, anh và chị dâu) tặng cho thửa đất số 567 có diện tích 211,4m² tại địa chỉ phường T, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk. Sau đó ông V được Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 072360 ngày 17/10/2018.

- Thửa đất số 325, tờ bản đồ 16 (nay là tờ bản đồ 102), giáp phía Đông thửa 567 nêu trên, có diện tích 154,8m² tại phường T, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk của bà

Trần Thị N có nguồn gốc do bà N nhận chuyển nhượng của ông Trương Quang T3 và bà Phan Thị Kim N1 vào ngày 05/5/2016, sau đó bà N được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539321 ngày 03/6/2016.

- Thửa đất số 457 (được tách thành thửa 564, 565), tờ bản đồ 16 (nay là tờ bản đồ 102), giáp phía Đông thửa 567 nêu trên, có diện tích 306,7m² tại phường T, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc do ông Nguyễn Trung K nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đồng T4, bà Lê Thị Thùy L2 vào năm 2018, sau đó ông K thực hiện thủ tục tách thửa thành thửa 564, 565. Cùng năm, ông K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thái B, bà Nguyễn Thị Kim M. Sau đó, ông B, bà M chuyển nhượng lại 02 thửa đất trên cho ông K, cụ thể: Thửa đất số 564, diện tích 153,3m² được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 381922 ngày 17/4/2018 và thửa đất số 565, diện tích 153,4m² được Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 197553 ngày 17/5/2018 đứng tên ông Nguyễn Trung K.

Như vậy, đất của các bên đều có nguồn gốc rõ ràng.

[2.2] Về hiện trạng sử dụng đất:

- Thửa đất số 567, diện tích đất được cấp 211,4m² trừ đi diện tích thực tế đang quản lý sử dụng 127m² là còn thiếu 84,4m².

- Thửa đất số 325, diện tích thực tế đang sử dụng 215m² trừ đi diện tích được cấp 154,8m² là thừa 60,2m². Trên đất có nhà xây vào năm 2008, ông T1, bà N nhận chuyển nhượng vào năm 2016, bờ tường xây được xác định là do ông V1, bà H xây. Hiện vẫn đang còn tồn tại ranh giới là tường xây, ông T1 khẳng định kể từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không có xây dựng, xê dịch đối với tường xây ranh giới.

- Thửa đất 564 và 565, diện tích sử dụng thực tế là 358m² trừ đi diện tích được cấp 306,7m² là thừa 51,3m².

[2.3] Về mốc giới giáp ranh đất:

Theo bản Trích đo hiện trạng thửa đất kèm Sơ đồ lồng ghép tham khảo (bút lục 55-56) và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (bút lục 147-148) thể hiện cho thấy:

- Phần diện tích đất ông T1, bà N (thửa 325) đang sử dụng đã chồng lấn qua phần đất của ông V (thửa 567) được cấp với diện tích 16,6m². Ông T1, bà N cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 2016 thì nhà và công trình trên đất đang tranh chấp đã có sẵn, ông T1, bà N không xây dựng gì thêm.

- Phần diện tích đất ông K (thửa 564 và 565) đang sử dụng có sự chồng lấn qua phần đất của ông V (thửa 567) được cấp là 34,5m². Ông K cho rằng tại thời điểm ông K nhận chuyển nhượng đất là đất trống nên ông K xây dựng nhà dựa theo sự chỉ dẫn ranh giới và bờ rào mà ông V1, bà H xây cố định để phân biệt. Từ lúc xây nhà đến hết thời gian dài không ai có ý kiến khiếu nại, tranh chấp gì cho đến năm 2025 ông V khởi kiện.

Từ những thông tin trên cho thấy, nguồn gốc đất của các bị đơn là của bố mẹ nguyên đơn chuyển nhượng lại. Ông T1, bà N đã nhận chuyển nhượng nhà đất vào năm 2016, khi nhận chuyển nhượng đã có nhà trên đất và có công trình xây dựng sẵn từ chủ đất trước xây dựng từ năm 2008 và không có tranh chấp, ranh giới đã có bờ tường xây tồn tại cho đến nay không thay đổi. Như vậy, ông T1, bà N không có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn. Còn ông K khi nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Đồng T4, bà Lê Thị Thùy L2, ranh giới đã có sẵn là hàng rào ông V1 bà H đã xây dựng từ trước và khi nhận chuyển nhượng đất của ông T4 bà L2 thì được cha mẹ ông V là ông V1, bà H, ông T4, bà L2 cùng chỉ mốc giới cho ông K xây dựng, ông V và cha mẹ ông V ý kiến, khiếu nại gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 xác định nhà ông K liền kề nhà ông T1 là đường thẳng với tường rào ranh giới đất của ông V và không có lỗi lôm gì. Việc chuyển nhượng đất là cha mẹ nguyên đơn chuyển nhượng và chuyển nhượng trước khi cho nguyên đơn, cho đến năm 2025 nguyên đơn thấy thiếu đất nên

đã khởi kiện.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu buộc các bị đơn tháo dỡ công trình gắn liền với đất lấn chiếm của nguyên đơn; Chấp nhận đơn kháng cáo của các bị đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Vì không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo nên nguyên đơn ông Lê Văn V phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Do bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn V nên ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm được tính như sau: Theo kết quả chứng thư thẩm định giá, giá trị diện tích đất tranh chấp và tài sản gắn liền trên đất là 776.659.000 đồng = 20.000.000 đồng + (4% x 376.659.000 đồng) = 35.066.360 đồng (Ba mươi lăm triệu không trăm sáu sáu ngàn ba trăm sáu mươi đồng).

Các bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn V sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 196/2025/DS-ST ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk. Buộc ông Nguyễn Trung K phải tháo dỡ, phá bỏ, di dời công trình tạo dựng trên diện tích đất lấn chiếm 34,5m² và buộc ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N phải tháo dỡ, phá bỏ, di dời công trình tạo dựng trên diện tích đất lấn chiếm là 16,6m² của nguyên đơn.

- Chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Trung K, ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 196/2025/DS-ST ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

[2] Căn cứ: - Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 148, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 160, Điều 163, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 26, 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:

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn V về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung K trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 34,5m² và yêu cầu ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 16,6m², đều tọa lạc tại phường T, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk và yêu cầu buộc ông Nguyễn Trung K phải tháo dỡ, phá bỏ, di dời công trình tạo dựng trên diện tích đất lấn chiếm 34,5m² và buộc ông Đặng Mạnh T1, bà Trần Thị N phải tháo dỡ, phá bỏ, di dời công trình tạo dựng trên diện tích đất lấn chiếm là 16,6m² của nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Văn V phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định định giá là 16.472.000 đồng, đã nộp đủ.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn V phải chịu 35.066.360 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0001540 ngày 26/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – tỉnh Đắk Lắk). Ông Lê Văn V còn phải nộp số tiền 27.566.360 đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi sáu ngàn ba trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004903 ngày 26/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk

Ông Nguyễn Trung K được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004621 ngày 18/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk

Bà Trần Thị N được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004622 ngày 18/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk

Ông Đặng Mạnh T1 được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004618 ngày 18/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- P.TTNV&THA;
- TAND khu vực 1;
- Phòng THADS khu vực;
- Đường sự;
- Lưu HSVA.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 09 giờ 15 phút ngày 27 tháng 01 năm 2026 tại phòng Nghị án.

Hội đồng xét xử phúc thẩm với thành phần Hội đồng gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi K1;

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc M1 và ông Nguyễn Văn H1.

Tiến hành nghị án hồ sơ vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 380/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp lối đi chung*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/HNGĐ-ST ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk bị nguyên đơn kháng cáo, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Vợ chồng ông Lê Tự V3, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị Thu N2, sinh năm 1963; Địa chỉ: B N, phường H, TP ., Phú Yên (Nay là số B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk).

2. *Bị đơn*: Ông Huỳnh Bảo Q2, sinh năm 1976; Địa chỉ: 2 L, phường C, thành phố T,

Phú Yên (Nay là số B L, phường T, tỉnh Đắk Lắk).

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị T5, sinh năm 1981; Địa chỉ: 2 L, phường C, Tp ., Phú Yên (Nay là số B L, phường T, tỉnh Đắk Lắk).

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Tự V3 và bà Nguyễn Thị Thu N2, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk.

Biểu quyết nhất trí: 3/3 đồng ý.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vợ chồng ông Lê Tự V3 và bà Nguyễn Thị Thu N2 tại Đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với thửa đất 135, tờ bản đồ số D4-III-D-a tại địa chỉ số B L, phường C, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay phường T, tỉnh Đắk Lắk) của vợ chồng ông Huỳnh Bảo Q2, bà Lê Thị T5.

Biểu quyết nhất trí: 3/3 đồng ý.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Vợ chồng ông Lê Tự V3 và bà Nguyễn Thị Thu N2 phải chịu cả hai lần xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 2.300.000 đồng (Hai triệu ba trăm ngàn đồng) và đã nộp đầy đủ.

- Về án phí: Ông Lê Tự V3 và bà Nguyễn Thị Thu N2 được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Biểu quyết nhất trí: 3/3 đồng ý.

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.

Biểu quyết nhất trí: 3/3 đồng ý.

Biên bản lập xong hồi 09h30 phút cùng ngày. Đã đọc lại cho mọi người cùng nghe nhất trí và ký tên.

**Thành viên
Hội đồng xét xử**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Ngọc Minh Nguyễn Văn Hồng Y P Kbuôr

