

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 – LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 107/2025/DS-ST

Ngày: 30 – 10 – 2025.

Về việc: *Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – LÂM ĐỒNG

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Kim Ngân**;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Xuân Hoa**;

2. Ông **Dư Công Thử**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Nga** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* bà **Phan Thị Lành** - Kiểm Sát Viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2025/QĐXX- ST ngày 18 tháng 9 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2025/QĐHPT ngày 15/10/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Trần Tuấn H, sinh năm 1984, bà Nguyễn Hoa Ánh T, sinh năm: 1987; Địa chỉ: thôn L, xã D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Dương Văn V – Luật sư Văn phòng L1 thuộc đoàn luật sư tỉnh L; Địa chỉ: số G quốc lộ B L, xã D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Bị đơn: ông Phạm Phúc L, sinh năm 1984; bà Trịnh Mai Thị Minh T1, sinh năm 1988; Địa chỉ: thôn L, xã D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Phạm Phúc L: ông Phạm S, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn L, xã D, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền số 78, quyền số 01 – SCT’CK ngày 10/6/2025. Có mặt.

Người làm chứng:

Ông Trần B, sinh năm: 1959; Địa chỉ: Tổ A khu phố B phường X - Đ, Lâm Đồng. Vắng mặt.

Ông Trần Văn H1, sinh năm: 1954; Địa chỉ: thôn L, xã D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn là chủ sử dụng diện tích đất 800m² thuộc thửa 663 tờ bản đồ số 28 thị trấn D, đất đã được cấp giấy CNQSD đất số M 516454 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/9/1998. Nguồn gốc vào cuối năm 1999 đầu năm 2000, cha của nguyên đơn là ông Trần Văn H1 có nhận chuyển nhượng của ông Trần Bồng . Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, ông Trần B giao lại giấy CNQSD đất và bàn giao thửa đất cho gia đình nguyên đơn quản lý sử dụng trồng rau màu cho đến năm 2007 thì ông H1 cho nguyên đơn thửa đất trên để quản lý sử dụng, năm 2015 nguyên đơn có xây dựng 01 căn nhà trên đất để ở. Nguyên đơn quản lý sử dụng thửa đất đến năm 2022 thì ông Trần B (là chú ruột của ông H) làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp sang cho vợ chồng nguyên đơn, được cấp nhập tên người sử dụng đất tại trang IV giấy CNQSD đất vào ngày 06/10/2022. Năm 2023, khi gia đình ông Phạm Phúc L xây dựng chuồng bò đã lấn chiếm của nguyên đơn khoảng đất trống còn chưa lại khi làm nhà ở vào năm 2015. Nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án và sau khi có kết quả đo vẽ, xác định phần diện tích đất ông Phạm Phúc L đang sử dụng của nguyên đơn có diện tích là 18m² thuộc 1/663. Nguyên đơn đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Phạm Phúc L, bà Trịnh Mai Thị Minh T1 phải tháo dỡ chuồng bò trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm 18m² thuộc 1/663 tờ bản đồ số 28 thị trấn D. Ngoài yêu cầu trên, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Phạm Phúc L, có người đại diện theo ủy quyền ông Phạm S1 trình bày:

Bị đơn không đồng ý với lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông L, bà T1 không lấn chiếm ranh giới đất của nguyên đơn. Ranh giới đất giữa hai bên gia đình đã ổn định trên dưới 20 năm, được phân định bởi hàng rào cây cúc tần cho đến năm 2015, nguyên đơn phá bỏ hàng rào để làm nhà ở, ranh phía sau thửa đất hiện nay vẫn còn hàng rào cây cúc tần. Nguồn gốc diện tích đất 2.134m² thuộc thửa 583 hiện do vợ chồng ông Phạm Phúc L sử dụng trước đây là của ông Phạm S quản lý sử dụng từ tháng 12/1981 cho đến năm 2012, ông Phạm S cho anh Phạm Phúc L canh tác sử dụng trồng rau màu và đến năm 2023 thì sang tên cho vợ chồng anh Phạm Phúc L. Từ trước đến nay không hề tác động đến ranh giới giữa hai thửa đất cho đến năm 2015 nguyên đơn xây dựng nhà ở đã phá bỏ hàng rào cây cúc tần. Năm 2023, anh L làm chuồng bò trên phần đất của anh L sát với vách nhà của

nguyên đơn thì các bên phát sinh tranh chấp, nguyên đơn cho rằng anh L lấn đất và sau khi địa phương hòa giải cho đến nay gia đình anh L không sử dụng chăn nuôi bò mà sử dụng làm nhà kho để nông cụ phục vụ sản xuất nông nghiệp. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý trả lại phần đất nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm sử dụng.

Bị đơn bà Trịnh Mai Thị Minh T1 trình bày: Thống nhất với ý kiến, lời trình bày của ông L cũng như người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Sáu .1

Những người làm chứng ông Trần B, ông Trần Văn H1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất 663 tờ bản đồ 27 trước đây là của ông Trần B, năm 1999 chuyển nhượng cho ông Trần Văn H1 và đến năm 2022 sang tên từ ông Trần B cho anh Trần Tuấn H, chị Nguyễn Mai Thị Minh T2. Ranh giới phân định giữa 02 thửa đất 663 và 583 trước khi ông Trần B sang nhượng cho ông Trần Văn H1 là con mương thoát nước, đến năm 2013 ông H1 là người trồng hàng rào cây cúc tần, năm 2015 vợ chồng anh H, chị T phá bỏ hàng rào phía trước thửa đất để làm nhà ở, năm 2023 vợ chồng anh Phạm Phúc L làm chuồng bò sát với vách nhà của vợ chồng anh H, lấn chiếm phần đất trống còn lại liền kề với thửa đất 583 của anh H nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa, các bên đương sự giữ nguyên lời trình bày.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Phạm Phúc L, bà Trịnh Mai Thị Minh T1 tháo dỡ bờ tường nhà tạm kho (chuồng bò) trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất lấn chiếm sử dụng 18m² thuộc thửa 1/663.

Đại diện bị đơn ông Phạm S xác nhận năm 2015 khi nguyên đơn phá bỏ hàng rào cây cúc tần phần đất phía trước để làm nhà ở thì vị trí nền nhà của nguyên đơn cách vị trí bờ rào phá bỏ khoảng 50 phân đến 01 mét. Năm 2023, bị đơn làm chuồng bò trên phần đất của bị đơn phần đất sát với vách nhà của nguyên đơn. Bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa, Tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật, đề nghị: Căn cứ vào Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại 18m² thuộc 1/663 tờ bản đồ số 27 vì lý do ranh giới giữa 03 thửa đất đã ổn định từ trước đến nay. Án phí, chi phí tố tụng giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, xác định tư cách tố tụng: Theo đơn khởi kiện ban đầu cũng như đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Phạm Phúc L trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 18m² thuộc thửa đất số 1/663 tờ bản đồ số 28 xã D do nguyên đơn đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình hòa giải cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông L, bà T1 phải có nghĩa vụ tháo dỡ bức tường nhà kho trả lại diện tích đất lấn chiếm tại thửa 1/663, do đó xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất (tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất) giữa nguyên đơn vợ chồng Trần Tuấn H, bà Nguyễn Hoa Ánh T với bị đơn ông Phạm Phúc L, bà Trịnh Mai Thị Minh T1 theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Lâm Đồng.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Vợ chồng ông H, bà T có quyền sử dụng đất tại thửa đất 663 tờ bản đồ 28 xã D, diện tích 800m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất M 516454 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/9/1998, được cập nhập tên người sử dụng đất ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Hoa Ánh T vào ngày 06/10/2022. Thửa đất 663 của ông H, bà T giáp ranh với thửa đất số 583 của ông Phạm Phúc L, bà Trịnh Mai Thị Minh T1, diện tích đất này vợ chồng ông H, bà T nhận chuyển nhượng và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (Nay thuộc Chi nhánh văn phòng Đ) xác nhận ngày 06/10/2022).

Theo nguyên đơn trình bày, năm 2015 nguyên đơn xây dựng nhà ở trên thửa đất 663 giáp với thửa 583 của vợ chồng bị đơn có chừa ra một khoảng trống, đến năm 2023 bị đơn làm chuồng bò đã lấn chiếm phần đất này của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Kết quả kiểm tra thực tế cho thấy hiện trạng phần đất tranh chấp trên thửa đất 663 nguyên đơn đã xây dựng căn nhà, liên sát vách căn nhà của nguyên đơn trên phần thửa đất 583 bị đơn đã xây dựng nhà kho tạm, kết cấu tường xây, mái tôn, nền xi măng. Kết quả đo vẽ cho thấy phần đất hiện bị đơn sử dụng tại thửa 663 là 18m².

Bị đơn cho rằng ranh giới giữa hai thửa đất ổn định từ trước đến nay, không ai tác động đến ranh giới là không đúng với hiện trạng sử dụng đất hiện nay, cụ thể năm 2015 nguyên đơn phá bỏ hàng rào cây cúc tần phần đất phía trước thửa đất để xây nhà ở, năm 2023 bị đơn xây dựng chuồng bò liên sát với vách nhà của nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp. Bị đơn cho rằng ranh giới 02 thửa đất ổn định từ trước đến nay, bị đơn không lấn chiếm đất tuy nhiên điều này lại mâu thuẫn với chính lời trình bày của ông Phạm S tại phiên tòa xác nhận năm 2015 khi nguyên đơn phá bỏ hàng rào cây cúc tần làm nhà ở thì từ vị trí nền nhà của nguyên đơn có cách mép hàng rào đã phá bỏ khoảng 50 đến 01 mét. Hiện trạng sử dụng đất hiện nay, nhà kho của bị đơn lại xây dựng sát với vách nhà của nguyên đơn. Kết quả đo vẽ cho thấy hiện bị đơn đang sử dụng 18m² tại thửa đất 663 đã cấp quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lấn chiếm sử dụng diện tích đất 18m² tại thửa 663 là có cơ sở.

Xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 663, thấy rằng năm 1998 UBND huyện Đ cấp lần đầu đối với thửa 663 tờ bản đồ số 27, diện tích 800m². Kết quả đo vẽ áp bản đồ cho thấy phần diện tích đất tại thửa 663 do nguyên đơn hiện đang sử dụng là 750m² thuộc thửa 663 + 32m² thuộc thửa 663 tự mở đường + 18m² thuộc thửa 663 phần đất tranh chấp = 800m² đúng với phần diện tích đất được cấp

trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 663 là đúng quy trình, đúng vị trí, đúng diện tích. Cho đến nay thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả hai thửa đất nêu trên đều không có ai khiếu nại, kiến nghị gì. Do diện tích đất tranh chấp 18m² thuộc thửa đất số 663 tờ bản đồ số 28 xã D đã được cấp cho ông H, bà T nên việc nguyên đơn vợ chồng ông H, bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông L, bà T1 tháo dỡ một phần tường của căn nhà kho để trả lại cho ông, bà diện tích 18m² là có căn cứ chấp nhận.

[2.3]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện viện kiểm sát cho rằng ranh giới giữa 02 thửa đất 663 và 583 đã ổn định, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, qua tranh tụng tại phiên tòa cho thấy ranh giới giữa 02 thửa đất đã có sự tác động ranh giới lần đầu vào năm 2015 và đến năm 2023 bị đơn tiếp tục tác động ranh giới giữa 02 thửa đất nên phát sinh tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không xem xét chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

[2.4]. Đối với diện tích đất 32m² tại thửa 663 hiện trạng là con đường do nguyên đơn tự mở cho hộ dân đi lại, nguyên đơn không có yêu cầu gì nên không xem xét đến.

[2.3]. Theo yêu cầu khởi kiện ban đầu, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 100m² đất tại thửa 663, sau đó nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 82m². Do đó, cần đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[3] Về tiền chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá hết 8.167.000đ do nguyên đơn đã tạm nộp. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ vào Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự, cần buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 8.167.000đ.

[4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 174, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai 2013; (Tương ứng với Điều 24, Điều 235, Điều 236 Luật đất đai năm 2024).
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Hoa Ánh T với bị đơn ông Phạm Phúc L, bà Trịnh Mai Thị Minh T1 về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Buộc bị đơn ông Phạm Phúc L, bà Trịnh Mai Thị Minh T1 tháo dỡ một phần bức tường của căn nhà kho để trả lại cho nguyên đơn ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Hoa Ánh T diện tích đất 18m² thuộc 1/663 tờ bản đồ 28 thị trấn D, giấy CNQSD đất số M 516454 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/9/1998 được cập nhập tên người sử dụng đất Trần Tuấn H, Nguyễn Hoa Ánh T tại trang IV giấy CNQSD đất vào ngày 06/10/2022 (kèm theo họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, nay là Chi nhánh văn phòng Đ cung cấp ngày 24/12/2024).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn trả lại diện tích đất 82m² thuộc 1/663 tờ bản đồ số 28 xã D.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Phúc L, bà Trịnh Mai Thị Minh T1 phải hoàn trả cho ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Hoa Ánh T số tiền 8.167.000đ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

4. Về án phí: Bị đơn ông Phạm Phúc L, bà Trịnh Mai Thị Minh T1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Hoa Ánh T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H, bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002687 ngày 10/10/2024 ngày 02/12/2024 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương (Nay là Phòng thi hành án Dân sự Khu vực 2 – Lâm Đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày 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 dân sự, 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, 7 và 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 án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Khu vực 2 – Lâm Đồng;
- Phòng THA Khu vực 2 - Lâm Đồng;
- Các đương sự.
- Lưu HS, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thị Kim Ngân

