

Bản án số: 08/2025/DS-ST

Ngày 14/8/2025

*“V/v Tranh chấp quyền sử dụng  
đất”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - LÂM ĐỒNG**

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*  
*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vi Thế Nam.  
*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Sỹ Thông; Bà Hoàng Thị Thanh.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thu Hương – Thư Ký viên Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa:*  
Bà Lại Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 14 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 94/2023/TLST-DS ngày 09/5/2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2025/TLST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 45/2025/QĐST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 01/2025/QĐST-DS ngày 18/07/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1968 - Có mặt;  
Địa chỉ: Thôn M, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông)  
*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T:* Ông Nguyễn Văn H - Có mặt;  
Địa chỉ: Tổ B, phường N, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: đường N, tổ B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông).
- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc T1; sinh năm 1962 - Có mặt;  
Địa chỉ: Thôn M, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông)
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:  
1. Bà Nguyễn Thị Tuyết H1; sinh năm 1978 - Có mặt;.

Địa chỉ: Thôn M, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông)

2. Bà Chu Thị Mỹ H2; sinh năm 1966 - Có mặt;

Địa chỉ: Thôn M, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông)

3. Ngân hàng TMCP S; vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số B- B N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ cũ: Số B- B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện theo ủy quyền lại:* Ông Nguyễn Đức T2 - C/v: Phó phòng giao dịch Đ.

Địa chỉ: V, phường B, tỉnh Đắk Lắk. (Địa chỉ cũ: đường V, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

- Người làm chứng:

1. Ông Trần Khánh V; Có đơn xin xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn M, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông).

2. Ông Ngô Vương Q; Có đơn xin xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn M, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông).

3. Ông Nguyễn Thế P; Có đơn xin xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn M, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông).

4. Ông Trịnh Xuân T3; Công ty cổ phần T5;

Địa chỉ: Số E C, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Số E C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện, cũng như các văn bản trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:*

Ông Nguyễn Xuân T có thửa đất số 758, tờ bản đồ số 6, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 351611 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 15 tháng 7 năm 2011. Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ ông T là ông Nguyễn Văn H3 (Nguyễn Văn T4, đã chết) để lại thừa kế theo di chúc cho ông T. Tuy nhiên, phần diện tích ngoài thực địa nhiều hơn phần diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mốc ranh giới giữa thửa đất của ông T, bà H1 với thửa đất của ông T1, bà H2 là hàng rào lưới B40 phía trước từ đường kéo vào và hàng cây bình bát, cây rùng do ông T1 trồng làm bờ ranh phía sau. Để thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất thực tế của các hộ dân, thì vào khoảng năm 2018, 2019 ông T1, ông T, các hộ liên kề cùng đơn vị đo đạc và đại diện Ban tự quản thôn Minh Đ đã ký xác nhận ranh giới theo hiện trạng sử dụng đất. Trong đó, ông T, ông V đã ký xác nhận ranh giới cho ông T1 để ông

T1 thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm đo đạc năm 2018, ông T1 và ông T xác định mốc ranh giới như hiện trạng hiện nay, phù hợp với kết quả đo đạc giải thửa năm 2019.

Hiện trạng bờ ao là do bố mẹ ông T đào đắp khi còn sống. Trước đây bờ ao do vợ chồng ông T và bà H1 quản lý, sử dụng. Đến khi ông T làm thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng mà các bên đã ký giáp ranh, xác định mốc ranh giới theo tờ bản đồ đo đạc năm 2019 thì vợ chồng ông T1, bà H2 không chịu ký giáp ranh cho ông T. Đến ngày 27/5/2021, ông T1 có đơn gửi UBND xã Đ đề nghị ngừng cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Sau đó ông T đã nhiều lần yêu cầu ông T1 ký giáp ranh thửa đất cho ông T, nhưng ông T1 không đồng ý ký, ông T1 cho rằng phần bờ ao là của ông T1, không cho ông T sử dụng. Do vậy, ngày 12/4/2022 ông T đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Đ tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông T và ông T1 nhưng không thành. Trong đơn khởi kiện ông T, bà H1 đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng tuyên buộc ông T1, bà H2 trả lại phần diện tích đất tranh chấp là 112.5 m<sup>2</sup>.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và có kết quả đo đạc của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì ông T khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1 và bà H2 phải trả lại cho ông T phần diện tích tranh chấp sau khi đo đạc, lồng ghép là 136.4 m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc tại mảnh trích đo địa chính số 13-2025 ngày 16/3/2025. Cụ thể: Phía Bắc giáp suối dài 3,49m; Phía Nam giáp đất ông T và ông T1 (phần không tranh chấp); Phía Đông giáp bờ ao đất ông T dài 90,84m; Phía Tây giáp mép bờ ao nhà ông T1 dài 92,67m.

*Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày:* Ông T1 và ông T là anh em ruột. Ông T1 không nhớ rõ năm, bố đẻ của ông T1 là ông Nguyễn Văn T4 có chia cho ông T1 01 thửa đất có diện tích 3.800 m<sup>2</sup>, chiều dài theo mặt đường là 23,38m, chiều sâu chạy thẳng giáp suối, khi ông T4 cho đất thì đồng thời đi tách bìa và giao đất cho ông T1 sử dụng. Quá trình sử dụng đất thì thời gian đầu ông T1 trồng lúa, đào ao. Ranh giới giữa thửa đất của ông T1 và thửa đất của ông T đang sử dụng (thời điểm ông T1 được bố cho đất thì ông T chưa lấy vợ nên ông T4 là người trực tiếp sử dụng) được xác định là 01 cọc gỗ giữa bờ ao ở cuối vườn. Ông T1 trồng một hàng cây keo gai để làm ranh giới giữa đất, sau đó ông T chặt bỏ hàng cây này. Khoảng năm 1998 -2000 ông T1 trồng một số cây bình bát và một số cây đại bên mép bờ ao nhà ông T1, ông T đóng cọc qua bên ao nhà ông T1, kéo lưới B40 và hình thành ranh giới như hiện trạng buổi xem xét thẩm định tại chỗ. Sau đó, ông T kéo lưới sang đến hàng cây bình bát và lấy hàng bình bát làm ranh giới. Ông T cũng thuê xe múc đất lấp luôn phần đất ao nhà ông T1 thành bờ ao của gia đình ông T. Năm 2017, khi vợ chồng ông T1 đi làm không có ở nhà thì gia đình ông T tự ý phá hàng rào rào lần qua đất của ông T1 136.4 m<sup>2</sup>, ông T1 không đồng ý cho ông T sử dụng phần đất này.

Ông T đào ao trước nhưng không chừa đất để làm bờ ao. Sau này ông T1 đào ao và đắp bờ một mình, ông T1 tự đào khoảng năm 1998, 1999; khi đào ao ông T1 có trừ đất lại để làm bờ ao, bờ ao nguyên thủy hoàn toàn nằm trên đất mà ông T1 rào lại. Khi nhà nước về đo đạc lại toàn bộ khu đất khu vực xã Đ vào năm 2018 thì

ông T, ông T1 và các hộ liền kề có ký giáp ranh để cấp đổi bìa theo hiện trạng sử dụng nhưng đến nay ông T1 chưa được cấp đổi bìa lại. Khi ông T muốn cấp đổi giấy chứng nhận theo hiện trạng sử dụng thì ông T1 không đồng ý ký giáp ranh vì phần đất bờ ao là của ông T1.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T1 không đồng ý trả lại cho ông T diện tích tranh chấp theo kết quả đo đạc là 136.4 m<sup>2</sup>.

*Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị Mỹ H2 đồng ý lời khai của của ông T1 nên không bổ sung gì thêm.*

*Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H1 đồng ý lời khai của ông T nên không bổ sung gì thêm.*

*Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S trình bày:* Ngày 01/11/2024, ông Nguyễn Xuân T có vay Ngân hàng TMCP S – Phòng G số tiền 1.400.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 202427931599 ngày 01/11/2024. Ông Nguyễn Xuân T có thế chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BE 351611, do UBND huyện Đ cấp ngày 15/07/2011, thuộc thửa đất số: 758, tờ bản đồ số: 6, diện tích: 1882m<sup>2</sup> thuộc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 0725/23/TC ngày 02/11/2023, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 02/11/2023 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng Đ ngày 02/11/2023 theo số vào sổ đăng ký 6305, quyển 25. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ngân hàng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Trần Khánh V (là hộ giáp ranh đất của ông T1) trình bày:* Cha mẹ của ông T lúc đầu đào ao nhỏ, sau này ông T đào thêm, hiện trạng hàng cây là do ông T1 trồng làm ranh giới lâu nay không thay đổi, ao của ông T1 do ông T1 đào sau. Thời điểm chính quyền tổ chức đo đạc theo bản đồ địa chính năm 2018 thì ông V có ký giáp giáp ranh đất nhà ông T1 để xác định mốc ranh giới hai bên. Việc ông T1 chỉ đất của ông T1 qua phần đất bờ ao ông T là không đúng.

*Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Ngô Vương Q (là hộ liền kề giáp ranh đất ông T) trình bày:* Nguồn gốc đất bờ ao như hiện nay là do bố mẹ ông T, ông T1 đào và đắp bờ. Sau đó ông bà cho ông T sử dụng, quá trình ông T sử dụng cho đến trước thời điểm tranh chấp với ông T1 thì không có tranh chấp với ai. Tại biên bản mô tả do Công ty cổ phần T5 tiến hành đo đạc năm 2018 theo mốc giới mà các hộ gia đình đã chỉ trong đó có bốn hộ liền kề giáp ranh ký thì ông T1 có ký vào biên bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất. Theo ông Q biết thì phần đất đang tranh chấp là đất của ông T.

*Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Nguyễn Thế P (hàng xóm đối diện nhà ông T, ông T1) trình bày:* Ao của ông T hiện nay đang sử dụng là do bố mẹ ông T thuê người đào vào khoảng năm 1993. Ao của ông T1 đang sử dụng do ông T1 đào sau, ông T1 trồng cây hàng rào làm ranh khoảng 30 năm, hiện trạng bờ ao do ông T sử dụng từ trước đến nay. Việc ông T1 cho rằng phần đất phía sau của ông qua hàng rào là không đúng.



*Quá trình giải quyết vụ án ông Trịnh Xuân T3 là cán bộ đo đạc Của Công ty Cổ phần T5 và trắc địa trình bày:* Năm 2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký hợp đồng đo đạc với Công ty để tiến hành đo đạc địa chính toàn bộ diện tích đất trên địa bàn xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; trong đó có hai thửa đất đang tranh chấp giữa ông T và ông T1. Tại thời điểm đo đạc, có hộ ông T, ông T1 và ông V ký vào bản mô tả ranh giới mốc thửa đất, mốc ranh giới do ông T, ông T1 và ông V xác định để cán bộ đo đạc vị trí đúng thửa đất đúng hiện trạng. Sau khi đo đạc, ông T và ông T1 đã ký vào bản mô tả ranh giới. Ông T3 cam đoan chữ ký trên bản mô tả là của ông T1, ông T và ông V.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Xuân T là ông Nguyễn Văn H phát biểu:* Căn cứ vào quá trình sử dụng đất thực tế, hiện trạng sử dụng phù hợp với hồ sơ đo đạc năm 2018 đã được phê duyệt, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T1 và bà H2 phải trả lại cho ông T phần diện tích tranh chấp sau khi đo đạc, lồng ghép là 136.4 m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc tại mảnh trích đo địa chính số 13-2025 ngày 16/3/2025.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và về nội dung vụ án phát biểu quan điểm:*

- Việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 229; Điều 273 của BLTTDS; khoản 2 Điều 1 Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại tòa án. Áp dụng Điều 158, Điều 164, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên buộc ông T1, bà H2 phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm sau khi đo đạc, lồng ghép là 136.4 m<sup>2</sup> (phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 301067 ngày 09/12/1999 của ông Nguyễn Ngọc T1 89,7m<sup>2</sup>; phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 46,7m<sup>2</sup>). Cụ thể: Phía Bắc giáp suối dài 3,49m; Phía Nam giáp đất ông T và ông T1 (phần không tranh chấp); Phía Đông giáp bờ ao đất ông T dài 90,84m; Phía Tây giáp mép bờ ao nhà ông T1 dài 92,67m.

Buộc bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Buộc bị đơn phải nộp chi phí tố tụng theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Xuân T yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Ngọc T1, bà Chu Thị Mỹ H2 trả lại phần diện tích đất tranh chấp là 112.5 m<sup>2</sup>.

Sau khi có kết quả đo đạc, lồng ghép phần đất tranh chấp ông T khởi kiện bổ sung yêu cầu ông T1, bà H2 trả lại phần diện tích đất tranh chấp là 136.4 m<sup>2</sup>. Cụ thể: Phía Bắc giáp suối dài 3,49m; Phía Nam giáp đất ông T và ông T1 (phần không tranh chấp); Phía Đông giáp bờ ao đất ông T dài 90,84m; Phía Tây giáp mép bờ ao nhà ông T1 dài 92,67m, đất tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ). Do vậy, xác định đây là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Bất động sản tranh chấp tọa lạc tại thôn M, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông). Vì vậy, tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] Việc chấp hành pháp luật của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đúng theo quy định tại Điều 173 của BLTTDS cho các đương sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng chấp hành đúng quy định của BLTTDS. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S và những người làm chứng đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 229 của BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng TMCP S và những người làm chứng.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Xét nguồn gốc sử dụng đất:

Thửa đất số 758, tờ bản đồ số 6 cũ, địa chỉ tại thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thửa số 28, tờ bản đồ số 51) của ông Nguyễn Xuân T có nguồn gốc là đất của ông Nguyễn Văn T4 (bố đẻ ông T) được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/12/1999. Ngày 09/12/2003, ông T4 lập di chúc để lại toàn bộ thửa đất số 758, tờ bản đồ số 6 cho ông ông Nguyễn Xuân T. Ngày 15/7/2011, ông Nguyễn Xuân T được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 351611.

Thửa đất số 85, 86, 87, tờ bản đồ số 6, địa chỉ tại thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông của ông Nguyễn Ngọc T1 có nguồn gốc được ông Nguyễn Văn T4 có chia cho (không rõ năm), ông T1 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 301067 ngày 09/12/1999.

[3.2] Xét quá trình sử dụng đất: Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 đến năm 2017 các bên sử dụng ổn định không tranh chấp. Năm 2017 ông T1 có đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil tranh chấp đất với ông Nguyễn Xuân T sau đó ông rút đơn khởi kiện. Năm 2018, 2019 UBND tỉnh Đ có chủ trương đo đạc lại theo bản đồ số hoá, có thuê Công ty cổ phần T5 để tiến hành đo đạc lại toàn bộ khu vực đất trên địa bàn xã Đ. Khi cơ quan tiến hành đo đạc thì ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Xuân T, các hộ liền kề ông Ngô Văn C (hộ liền kề đất ông T), ông Trần Khánh V (hộ liền kề đất ông T1) đều đã chỉ, xác định mốc ranh giới thửa đất, ký giáp ranh để cơ quan tiến hành đo đạc. Ông Nguyễn Ngọc T1 cho rằng chữ ký trong bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 08/8/2018 không phải của ông, tuy nhiên ông T1 không đề nghị giám định chữ ký, không cung cấp được chứng cứ chứng minh chữ ký này không phải của ông.

[3.3] Tòa án đã tiến hành thu thập hồ sơ đo đạc bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng dữ liệu quản lý đất đai của xã Đ lưu trữ tại văn phòng đất đai tỉnh Đ (cũ). Tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đối với thửa đất số 27, 28, tờ bản đồ 51 (bút lục 195, 196); biên bản mô tả ranh giới, mốc thửa đất đề năm 2018 đối với thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ 51 (bút lục 197-198) đều có chữ ký, xác nhận của ông Nguyễn Ngọc T1. Ông T1 và ông T đều ký xác định mốc ranh giới thửa đất rõ ràng để cơ quan tiến hành đo đạc.

[3.4] Xét lời khai của những người làm chứng là các hộ liền kề đất ông T, ông T1 đều thể hiện khi cơ quan nhà nước tiến hành đo đạc năm 2019 thì có ông T1, ông T và các hộ liền kề đều ký giáp ranh mốc ranh giới để cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc. Lời khai của ông Trịnh Xuân T3 là nhân viên của Công ty cổ phần T5 trực tiếp đo đạc khẳng định khi đo đạc ông T1, ông T ký vào biên bản mô tả ranh giới, mốc thửa đất để cán bộ đo đạc đo đúng vị trí thửa đất, đúng hiện trạng. Kết quả đo đạc được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ phê duyệt, thẩm định.

[3.5] Ông T1 khai hàng cây bình bát và cây rừng là do ông T1 trồng (trồng khoảng năm 1998-1999). Ông T và những người làm chứng cũng đều thể hiện hàng cây bình bát và cây rừng do ông T1 trồng. Lời khai của các đương sự, người làm chứng, hiện trạng đất các bên sử dụng phù hợp với kết quả đo đạc, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2025 và bản ảnh chụp hiện trạng ranh giới thửa đất.

[3.6] Ông T1, bà H2 cho rằng phần đất bờ ao đang tranh chấp là của ông bà, tuy nhiên không phù hợp với hiện trạng mốc ranh giới các bên sử dụng thực tế từ năm 1999 cho đến nay, không phù hợp với hồ sơ đo đạc, bản đồ đo đạc năm 2019 đã được phê duyệt, không phù hợp lời khai của những người làm chứng có đất liền kề và cán bộ đo đạc.

Xét lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc ngày 15/3/2025, hồ sơ do Văn phòng đất đai tỉnh Đ cung cấp, bản đồ đo đạc địa chính năm 2019 của Văn phòng Đ cung cấp, quá trình sử dụng đất của ông T1 và ông T có căn cứ xác định ranh giới thửa đất giữa ông T và ông T1 là hàng cây bình bát và cây rừng, phù hợp với tờ bản đồ đo đạc, giải thửa năm 2019 mà ông T1 là người chỉ giáp ranh.

Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ buộc ông T1, bà H2 trả lại phần diện tích đất tranh chấp cho vợ chồng ông T, bà H1 theo kết quả đo đạc và tờ bản đồ địa chính năm 2019.

Đối với bản đồ đo đạc năm 1994 do bằng thủ công nên độ chính xác không cao, sai vị trí so với thực địa sử dụng đất nên không tiến hành lồng ghép được.

[4] Theo kết quả đo đạc, lồng ghép tờ bản đồ số 51, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, xác định diện tích đất tranh chấp là 136.4 m<sup>2</sup> (phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 301067 ngày 09/12/1999 của ông Nguyễn Ngọc T1 89,7m<sup>2</sup>; phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 46,7m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ). Cụ thể: Phía Bắc giáp suối dài 3,49m (từ đỉnh 1 đến đỉnh 2). Phía Nam giáp đất ông T và ông T1 (phần không tranh chấp). Phía Đông giáp bờ ao đất ông T dài 90,84m



(phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đỉnh 2 đến đỉnh 7 dài 17,07m; phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đỉnh 7 đến đỉnh 5 dài 73,77m). Phía Tây giáp mép bờ ao nhà ông T1 dài 92,67m (phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đỉnh 1 đến đỉnh 6 dài 17,65m; phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đỉnh 6 đến đỉnh 5 dài 75,02m).

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.800.000 đồng, chi phí lấy kết quả đo đạc lần 1 và lần 2 là 3.448.000 đồng; chi phí thu thập hồ sơ cấp đất và hồ sơ đo đạc là 600.000 đồng. Tổng cộng là 7.848.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 phải nộp 7.848.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền trên nên cần buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 7.848.000 đồng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định. Hoàn trả nguyên đơn số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009269 ngày 08/05/2023 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Đăk Mil (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng).

[7] Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng là phù hợp, có căn cứ chấp nhận.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên:*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 229; Điều 273 của BLTTDS năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại tòa án.

Áp dụng Điều 158, Điều 164, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T.

1.1. Buộc ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Chu Thị Mỹ H2 trả ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết H1 phần diện tích đất tranh chấp sau khi đo đạc, lồng ghép là 136.4 m<sup>2</sup> (phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 301067 ngày 09/12/1999 của ông Nguyễn Ngọc T1 89,7m<sup>2</sup>; phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 46,7m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông cũ). Cụ thể:

- Phía Bắc giáp suối dài 3,49m (từ đỉnh 1 đến đỉnh 2).
- Phía Nam giáp đất ông T và ông T1 (phần không tranh chấp).



- Phía Đông giáp bờ ao đất ông T dài 90,84m (phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đỉnh 2 đến đỉnh 7 dài 17,07m; phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đỉnh 7 đến đỉnh 5 dài 73,77m)

- Phía Tây giáp mép bờ ao nhà ông T1 dài 92,67m (phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đỉnh 1 đến đỉnh 6 dài 17,65m, phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đỉnh 6 đến đỉnh 5 dài 75,02m).

1.2. Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết H1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất, theo bản đồ đo đạc năm 2019 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ 51, tọa lạc tại thôn M, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 phải nộp 7.848.000 đồng (gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy, phí thu thập hồ sơ). Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền trên, do đó bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 phải thanh toán cho nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T số tiền 7.848.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Hoàn trả nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009269 ngày 08/05/2023 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 - Lâm Đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

*“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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.”*

**Nơi nhận**

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 8;
- Phòng THADS khu vực 8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa**

(đã ký)

**Vi Thế Nam**