

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 406/2025/DS-PT
Ngày 23-12-2025
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

– **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Đức Dương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Nguyễn Thế Hạnh

– **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Thúy, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

– **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 2, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 496/2025/TLPT-DS, ngày 25 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 649/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Văn P, sinh năm 1970 và bà Hồ Thị L, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn F, xã N, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn V, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959; Địa chỉ: Thôn F, xã N, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

Người kháng cáo: Ông Hồ Văn P và bà Hồ Thị Lệ .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 7 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Năm 2015, gia đình ông Hồ Văn P nhận chuyển nhượng của ông Tạ Trung C và bà Nông Tổng M thửa đất số 108, tờ bản đồ số 86, diện tích 5.329 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BU 806462 cấp ngày 15-5-2015, tọa lạc tại thôn F, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Hồ Long K; Phía Tây giáp đất ông Đỗ T1 (nay là đất ông Lê Văn V); Phía Nam giáp đường đi; Phía Bắc giáp suối. Từ khi nhận chuyển nhượng, ranh giới phía Tây chưa được phân định rõ ràng, gia đình ông P sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai. Đến năm 2021, gia đình ông Lê Văn V nhận chuyển nhượng đất

của ông Đỗ T1, hai bên đã nhiều lần phân định, cắm mốc nhưng không thành. Tháng 3 năm 2023, ông V có đơn đề nghị đo đạc thì phát hiện diện tích đất của gia đình ông bị thiếu 1.000 m². Sau đó, ông P yêu cầu gia đình ông V trả lại phần đất lấn chiếm nhưng không được chấp nhận. Gia đình ông V còn dựng cọc bê tông, cọc gỗ, rào lưới B40, kẽm gai trên toàn bộ diện tích tranh chấp (cọc bê tông do hai gia đình mua chung để làm ranh giới, kẽm gai do gia đình ông V tự ý kéo). Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị T trả lại diện tích đất lấn chiếm 1.000 m² và tiến hành phân định, cắm mốc ranh giới giữa hai bên.

2. Bị đơn ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 2021, gia đình ông nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị H thửa đất số 107, tờ bản đồ số 86, diện tích 10.002 m², GCNQSDĐ số BU 806461 cấp ngày 15-5-2015, tọa lạc tại thôn F, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Ranh giới đất được xác định với phần đất của gia đình ông P, bà L trồng hồ tiêu, phần đất của gia đình ông V trồng cà phê (trồng năm 2022). Năm 2023, ông V cùng ông P kéo dây và dựng trụ bê tông để xác định ranh giới. Do đó, ông V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu buộc gia đình ông Lê Văn V trả lại diện tích đất 624m²/1000m².

4. Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 158, Điều 217 và Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176, Điều 246 của Bộ luật Dân sự; Điều 10, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, quyết định:

1) Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 376 m².

2) Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn P và bà Hồ Thị Lệ B bị đơn phải trả diện tích đất 624 m².

3) Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

5. Ngày 29-9-2025, nguyên đơn ông Hồ Văn P và bà Hồ Thị L kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Ông P và bà L giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu gia đình ông V trả 464 m² đất lấn chiếm; không có ý kiến về chi phí tố tụng.

6.2. Ông V và bà T xác định ranh giới đất đã được phân định, không đồng ý trả đất cho nguyên đơn.

6.3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu: Căn cứ kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn, hai gia đình sử dụng đất không đúng ranh giới theo GCNQSDĐ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo

của nguyên đơn, buộc bị đơn trả 464 m² theo kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ; nguyên đơn được sở hữu tài sản trên đất (cây cà phê, cây hồ tiêu) và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho bị đơn đã được định giá.

NHẬN ĐỊNH:

1. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Xét nội dung kháng cáo của ông Hồ Văn P và bà Hồ Thị L:

[2.1]. Nguồn gốc các thửa đất số 108, tờ bản đồ số 86, diện tích 5.329 m², GCNQSDĐ số BU 806462 và thửa đất số 107, tờ bản đồ số 86, diện tích 10.002m², GCNQSDĐ số BU 806461 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp cho ông Tạ Trung C và bà Nông Tổng M vào ngày 15-5-2015. Ranh giới giữa hai thửa đất số 107 và 108 là một đường thẳng theo hướng Bắc – N. Ngày 21-5-2015, gia đình ông P nhận chuyển nhượng thửa đất số 108 nêu trên (trên đất đã có 400 cây hồ tiêu và 15 cây điều trồng năm 2011), được đăng ký biến động ngày 26-5-2015. Đến tháng 7 năm 2021, gia đình ông V nhận chuyển nhượng thửa đất số 107 của bà Mai Thị H, được đăng ký biến động ngày 19-7-2021 (nguồn gốc: ngày 21-5-2015, ông Đỗ Thọ N chuyển nhượng của ông Tạ Trung C và bà Nông Tổng M; đến ngày 03-12-2020, ông T1 chuyển nhượng cho bà H). Tại thời điểm gia đình ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H, trên đất có một số cây cà phê và cây điều. Đến các năm 2022, 2023, gia đình ông V tiến hành trồng cây cà phê; năm 2024 trồng cây hồ tiêu. Thực tế, tại thời điểm gia đình ông V trồng cà phê, ranh giới đất giữa hai gia đình được xác định cơ bản bằng vườn cây hồ tiêu của gia đình ông P được trồng từ năm 2011, có chiều dài trên 200 m.

[2.2]. Mặc dù năm 2023, gia đình ông P và gia đình ông V đã tự xác định, dựng trụ bê tông và trụ gỗ làm ranh giới theo hiện trạng sử dụng đất với chiều dài khoảng từ 40 m đến 50 m. Tuy nhiên, căn cứ kết quả đo đạc ngày 16-7-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ (bút lục số 71), trên cơ sở lồng ghép hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình với các thửa đất số 107 và 108, tờ bản đồ số 86 đã được cấp GCNQSDĐ ngày 15-5-2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ xác định; cả gia đình ông P và gia đình ông V đều sử dụng đất không đúng ranh giới theo GCNQSDĐ, cụ thể: gia đình ông V sử dụng lấn sang diện tích đất của gia đình ông P có hình tam giác tại khoảng giữa ranh giới hai thửa đất số 107 và 108, với diện tích 464 m²; gia đình ông P đang sử dụng lấn sang diện tích đất của gia đình ông V 124 m² (phía Nam giáp đường đi) và 67 m² (phía Bắc giáp suối), đối với phần diện tích đất này trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng, ông V không yêu cầu giải quyết. Nguyên nhân việc sử dụng đất không đúng ranh giới là do hai thửa đất có chiều dài lớn, khi nhận chuyển nhượng vào năm 2021, các bên không đề nghị cơ quan chuyên môn đo đạc, xác định ranh giới cụ thể trên thực địa mà tự kéo dây, dựng trụ bê tông để làm mốc giới. Do đó, nhận định của bản án sơ thẩm cho rằng: Các bên đương sự được sử dụng đất theo ranh giới hiện trạng và lịch sử quá trình sử dụng là không phù hợp với diễn biến thực tế quá trình sử dụng đất của gia đình ông P và gia đình ông V, cũng như không phù hợp với kết

quả đo đạc của cơ quan chuyên môn. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông P và bà L, buộc ông V và bà T trả cho gia đình ông P diện tích đất 464 m², với hình dạng và các cạnh theo kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn.

[2.3]. Mặt khác, căn cứ kết quả thẩm định tại chỗ ngày 16-5-2024; kết quả khảo sát và kết quả định giá của Công ty Cổ phần Đ ngày 14-02-2025 (các bút lục số: 48, 49, 84, 85, 137, 138, 139, 140) có căn cứ xác định trên diện tích đất 464 m² tranh chấp, gia đình ông V đã trồng 38 cây cà phê, trị giá 7.645.000 đồng và 02 trụ hồ tiêu, trị giá 511.000 đồng (không thuộc trường hợp có thể di dời). Do đó, gia đình ông P được sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất và có nghĩa vụ trả cho ông V và bà T giá trị tài sản là 8.157.000 đồng.

3. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông P và bà L được chấp nhận, nên ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; ông Hồ Văn P và bà Hồ Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn P và bà Hồ Thị L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng, cụ thể như sau:

1.1. Buộc ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị T trả cho ông Hồ Văn P và bà Hồ Thị L diện tích 464 m² đất, có hình dạng và các cạnh theo kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn (diện tích đất này được xác định bởi các điểm 20, 17, 19 và điểm còn lại là giao điểm của đường thẳng được tạo bởi các điểm 17–4 và 19–3, tạm gọi là điểm 21), đã được đo đạc theo Sơ đồ lòng ghép ngày 26-7-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (*Kèm theo Sơ đồ lòng ghép thửa đất – Tờ bản đồ số 62 ngày 26-7-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ, là một bộ phận không tách rời của bản án*).

1.2. Gia đình ông Hồ Văn P và bà Hồ Thị L được sở hữu tài sản trên diện tích đất 464 m² có hình dạng, các cạnh theo kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn nêu trên, bao gồm: 38 cây cà phê, 02 trụ hồ tiêu và 01 cây điều; đồng thời có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị T giá trị tài sản trên đất là 8.157.000 đồng (Tám triệu một trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

1.3. Ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ di dời trụ bê tông, trụ gỗ, lưới B40, kẽm gai và các vật cản khác (nếu có) để trả lại hiện trạng ranh giới đất từ vị trí 03 đến 19 và đến vị trí 20 cho ông Hồ Văn P và bà Hồ Thị L (*căn cứ Sơ đồ lòng ghép thửa đất – Tờ bản đồ số 62 ngày 26-7-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ*).

2. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

2.1. Buộc ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba

trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Ông Hồ Văn P và bà Hồ Thị L được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0000888 ngày 12-10-2023 và 300.0000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0004576 ngày 09-10-2025 đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Đối với những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 7;
- VKSND khu vực 7;
- Phòng THADS khu vực 7;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

Đã ký

Lương Đức Dương