

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 91/2026/DS-PT
Ngày: 04 - 02 - 2026
V/v: “Tranh chấp ranh giới
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 Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Ông Dư Thành Trung

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thảo Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 tháng 01 và ngày 04 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 572/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 107/2025/DS-ST ngày 30/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2026/QĐ-PT ngày 12/01/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Tuấn H, sinh năm 1984; bà Nguyễn Hoa Ánh T, sinh năm: 1987; cùng trú tại: thôn L, xã D, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Dương Văn V, Luật sư Văn phòng L1 - Đoàn luật sư tỉnh L; địa chỉ liên hệ: số G, Quốc lộ B, thôn L, xã D, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông Phạm Phúc L, sinh năm 1985; bà Trịnh Mai Thị Minh T1, sinh năm 1988; cùng trú tại: thôn L, xã D, tỉnh Lâm Đồng.

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 ngày 10/6/2025.

3. Người kháng cáo: bị đơn ông Phạm Phúc L kháng cáo.

4. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng kháng nghị.

Ông H, bà T, ông V, ông L, bà T1, ông S có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Hoa Ánh T trình bày:

Ông bà là chủ sử dụng diện tích đất 800m² thuộc thửa 663 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại thị trấn D (nay là xã D), đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 516454 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/9/1998. Nguồn gốc đất, cuối năm 1999 đầu năm 2000 cha của ông bà 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 chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao thửa đất cho gia đình ông bà quản lý sử dụng trồng rau màu cho đến năm 2007 thì ông H1 cho ông bà thửa đất trên để quản lý sử dụng, năm 2015 nguyên đơn có xây dựng 01 căn nhà trên đất để ở. Ông bà 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 ông bà, được cập nhật tên người sử dụng đất tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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. Ông bà 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 01 phần thửa 663 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại thị trấn D (nay là xã D). Ông bà 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 thửa 663 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại thị trấn D (nay là xã D). Ngoài yêu cầu trên, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Phạm Phúc L, bà Trịnh Mai Thị Minh T1 có người đại diện theo ủy quyền ông Phạm S trình bày:

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 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại thị trấn D (nay là xã D) 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 ông Phạm Phúc L canh tác sử dụng trồng rau màu và đến năm 2023 thì sang tên cho vợ chồng

ông 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, ông L làm chuồng bò trên phần đất của ông L sát với vách nhà của nguyên đơn thì các bên phát sinh tranh chấp, nguyên đơn cho rằng ông L lấn đất và sau khi địa phương hòa giải cho đến nay gia đình ông 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.

Tại bản án sơ thẩm số 107/2025/DS-ST ngày 30/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn 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 một phần thửa 663 tờ bản đồ số 28 toạ lạc tại thị trấn D (nay là xã D), tỉnh Lâm Đồng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 516454 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/9/1998 được cập nhập tên người sử dụng đất Trần Tuấn H, Nguyễn Hoa Á Tuyết tại trang IV 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 một phần thửa 663 tờ bản đồ số 28 toạ lạc tại thị trấn D (nay là xã D), tỉnh Lâm Đồng

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 12/11/2025 bị đơn ông Phạm Phúc L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 17/11/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng kháng nghị theo Quyết định số 03/QĐ-VKS-DS ngày 11/11/2025 đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Hoa A Tuyết đối với Bản án sơ thẩm số 107/2025/DS-ST ngày 30/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày các lập luận liên quan đến kháng cáo, kháng nghị và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất giữa các thửa số 663, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại thị trấn D (nay là xã D) và thửa 583 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại thị trấn D (nay là xã D); giành quyền cho bị đơn liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 18m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Phúc L, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng nộp trong thời hạn luật định được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đủ điều kiện để Hội đồng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất 800m² thửa số 663, tờ bản đồ số 28, thị trấn D (nay là xã D), tỉnh Lâm Đồng do ông Trần Văn H1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Bồng . Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, ông Trần B giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao thửa đất cho ông H1 quản lý sử dụng trồng rau màu cho đến năm 2007 ông H1 cho ông H, bà T thửa đất trên để quản lý sử dụng, năm 2015 ông H có xây dựng 01 căn nhà trên đất để ở và đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 516454 do Ủy ban nhân dân

huyện Đ cấp ngày 16/9/1998, được cập nhật trang IV sang tên nguyên đơn ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Hoa Ánh T vào ngày 06/10/2022.

Nguồn gốc diện tích đất 2.134m² thuộc thửa 583 tờ bản đồ số 28 toạ lạc tại thị trấn D (nay là xã D) hiện do 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 ông Phạm Phúc L canh tác sử dụng trồng rau màu và đến năm 2023, sang tên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 942349 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 04/4/2023 tên Phạm Phúc L, bà Trịnh Mai Thị Minh T1.

Xét thấy quá trình xét cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên các đương sự không bên nào tranh chấp đối với trình tự xét cấp nên cấp sơ thẩm căn cứ diện tích đất đã được xét cấp làm căn cứ giải quyết vụ án là có căn cứ.

[2.2] Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cung cấp ngày 24/12/2024 được các bên thừa nhận thể hiện: diện tích đất tại thửa 663 và tiếp giáp thửa 583 tờ bản đồ số 28 toạ lạc tại thị trấn D (nay là xã D) giữa nguyên đơn ông H và bị đơn ông L thì diện tích đất tại thửa 663 tờ bản đồ số 28 toạ lạc tại thị trấn D (nay là xã D), tỉnh Lâm Đồng thiếu 18m² và phần diện tích 18m² do bị đơn ông L xây phần tường của căn nhà kho năm 2023 trên phần đất của nguyên đơn.

[2.3] Nguyên đơn cho rằng phần diện tích đất tại thời điểm sử dụng thửa 663 tờ bản đồ số 28 toạ lạc tại thị trấn D (nay là xã D) sau khi được tặng cho các bên sử dụng ổn định. Trong quá trình sử dụng nguyên đơn đã tiến hành xây nhà, xây hàng gạch để làm đường đi bên hông nhà và chừa ra phần diện tích đất còn lại tại thửa 663 là một khoảng đất trống chưa sử dụng. Việc bị đơn xây dựng chuồng bò có bức tường đã lấn sang phần đất tại thửa 663 là 18m². Còn bị đơn trình bày sử dụng thửa 583 tờ bản đồ số 28 toạ lạc tại thị trấn D (nay là xã D), tỉnh Lâm Đồng từ lúc được tặng cho có trồng hoa màu, đến năm 2023 làm chuồng bò trên phần đất của mình sát hàng gạch do nguyên đơn xây và phá bỏ hàng cức tần cũ là ranh giới của 02 thửa đất 663 và 583 nên phát sinh tranh chấp.

Như đã phân tích tại mục [2.1] và [2.2] về nguồn gốc diện tích đất các bên đều thừa nhận là đều được nhận tặng cho. Trong quá trình sử dụng và đăng ký để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự không khiếu nại về trình tự thủ tục xét cấp. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án và xác định phần diện tích đất 18m² là của nguyên đơn là có căn cứ. Mặc dù bị đơn cho rằng đã sử dụng ổn định ranh giới, tuy nhiên tại thời điểm xét cấp cũng như trong quá trình sử dụng cho đến thời điểm tranh chấp, hai bên không có văn bản nào thỏa thuận ranh giới thửa 663 tờ bản đồ số 28 toạ lạc tại thị trấn D (nay là xã D) và thửa 583 tờ bản đồ số 28 toạ lạc tại thị trấn D

(nay là xã D) chính là hàng cúc tần. Bị đơn kháng cáo nhưng không xuất trình thêm chứng cứ nào mới làm thay đổi bản chất nội dung vụ án. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Phúc L.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 107/2025/DS-ST ngày 30/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Hoa Ánh T 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 nguyên hiện trạng cho nguyên đơn ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Hoa Ánh T diện tích 18m² thuộc một phần thửa 663 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại thị trấn D (nay là xã D), đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 516454 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/9/1998 đã được cập nhật trang IV tên nguyên đơn ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Hoa Ánh T vào ngày 06/10/2022 (có 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 kèm theo).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Hoa Ánh T về việc đòi bị đơn ông Phạm Phúc L, bà Trịnh Mai Thị Minh T1 trả lại diện tích đất 82m² thuộc một phần thửa 663 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại thị trấn D (nay là 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 8.167.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

4. Về án phí:

- Án phí Dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Phạm Phúc L, bà Trịnh Mai Thị Minh T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Hoa Ánh T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002687 ngày 10/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đơn Dương (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 - Lâm Đồng).

- Án phí Dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Phạm Phúc L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0009090 ngày 24/11/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Lâm Đồng. Ông Phạm Phúc L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc Dư Thành Trung

Nguyễn Thành Tâm

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GDKT, TT & THA;
- TAND khu vực 2 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 2 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Tâm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

Nguyễn Thành Tâm

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GDKT, TT & THA;
- TAND khu vực 2 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 2 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Tâm