TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - ĐIỆN BIÊN** TỈNH ĐIỆN BIÊN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2026/DS-ST
Ngày: 31 - 3 - 2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐIỆN BIÊN, TỈNH ĐIỆN BIÊN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Huệ
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Việt Hà
2. Bà Lò Thị Hiêng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Vân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Điện Biên tham gia phiên toà: Ông Vũ Trí Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - tỉnh Điện Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2025/TLST- DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 về việc *Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất,* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2026/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2026, các Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2026/QĐST - DS ngày 15/02/2026 và số 21/2026/QĐST - DS ngày 05/3/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/QĐST-DS ngày 18/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trương Văn T**. Địa chỉ: Tổ dân phố X, phường Đ (phường T cũ), tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Dương Thị H**. Địa chỉ: Tổ dân phố X, phường Đ (phường T cũ), tỉnh Điện Biên. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim N** - Luật sư Công ty Luật TNHH N, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Điện Biên. Địa chỉ: Thôn C, xã Thanh N (xã Thanh H cũ), tỉnh Điện Biên. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ**. Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, tỉnh Điện Biên. (Vắng mặt)

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

3.1 Bà **Dương Thị H**. Địa chỉ: Tổ dân phố X, phường Đ (phường T cũ), tỉnh Điện Biên. (Có mặt)

3.2 Ông **Nguyễn Văn T**. Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, tỉnh Điện Biên. (Vắng mặt)

3.3 Bà **Nguyễn Thị M**. Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, tỉnh Điện Biên. (Vắng mặt)

3.4 Bà **Nguyễn Thị Đ**. Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, tỉnh Điện Biên. (Vắng mặt)

3.5 *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Trừu:* Ông **Nguyễn Văn Đ**, ông **Nguyễn Văn T**, bà **Nguyễn Thị M**, bà **Nguyễn Thị Đ**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 15/3/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, Người đại diện theo ủy quyền, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Trương Văn T có quyền sử dụng thửa đất số 358, tờ bản đồ số 265 - đ - 2, diện tích 424,0m^2 trong đó 65,0m^2 là đất ONT, 359,0m^2, đất bằng trồng cây hàng năm khác tại địa chỉ Đội X, xã T, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Điện Biên. Nguồn gốc do nhận thừa kế từ bố mẹ đẻ của ông T. Ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất năm 2018. Do chưa có điều kiện làm nhà ở nên đang sử dụng trồng cây hàng năm và cây lâu năm. Vợ chồng ông T đã chôn cọc bê tông từ khi bố mẹ ông T ở và không có tranh chấp với ai.

Về mốc giới đất giữa gia đình ông T và gia đình ông Đ được xác định là hàng rào bằng cột bê tông, trồng găng và hàng cây nhãn cổ thụ ngay từ thời điểm bố ông T còn sống. Lý do về vị trí giáp ranh trước đây theo bản đồ địa chính năm 1996 được xác định là đường thẳng nhưng quá trình sử dụng bố ông T đã cho ông Nguyễn Văn T một phần phía trên để làm bếp. Do vậy, hình dạng thửa đất không còn như cũ và bố ông T đã trồng găng từ đầu đến cuối đất và dùng cột bê tông để làm hàng rào. Sau khi bố ông T chết, anh em ông T thực hiện việc phân chia thừa kế, tự nguyện hiến một phần đất để làm đường và được đã được cấp GCNQSDĐ.

Ngày 23/4/2022, gia đình ông Đ đã tự ý nhổ cọc mốc, đào đất, phá cây cối lấn chiếm đất làm nhà cấp IV, tường bao trên đất của gia đình ông T, diện tích lấn chiếm khoảng 90m^2. Gia đình ông T đã đến gặp, nói chuyện với ông Đ nhưng ông Đ có lời nói xúc phạm gia đình ông T. Hai bên đã được UBND xã T hòa giải nhưng không thành.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc gia đình ông Nguyễn Văn Đ trả cho gia đình ông Trương Văn T 90m^2 đất thuộc thửa đất 358, tờ bản đồ số 256-đ-2 tại địa chỉ đội 18, xã T, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Điện Biên đã được UBND huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 0315xx mang tên ông Trương Văn T.

2. Buộc gia đình ông Nguyễn Văn Đ tháo dỡ toàn bộ công trình làm trên đất mà ông Đ đã lấn chiếm của gia đình ông Trương Văn T gồm: 01 phần diện tích ngôi nhà cấp 4 khoảng 50cm chiều rộng, 4m chiều dài, tổng diện tích khoảng 20m^2, toàn bộ tường bao xây bằng gạch ba vanh.

Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2024 và xem xét hiện trạng ngày 18/3/2026 tại chỗ nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả diện tích thực tế lấn chiếm là 98,3m^2 và bổ sung yêu cầu khởi kiện: Buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên đất của nguyên đơn. Nếu bị đơn tiếp tục làm các công trình khác trên đất hoặc sử dụng lấn sang phần đất của nguyên đơn thì yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải tháo dỡ các công trình để trả lại đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày về diện tích đất và nhà lấn chiếm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2024. Tuy nhiên do ông Đ phá bỏ mốc giới nên việc xác định mốc của nguyên đơn không còn chính xác thừa so với GCNQSDĐ đã cấp là 30,7m^2. Do vậy phía nguyên đơn đề nghị HĐXX sử dụng số liệu tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2024.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho đến nay là:

Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại cho ông Trương Văn T diện tích đã lấn chiếm là 98,3m^2 (vị trí từ M56-M57-M59-M40-M39-M38-M37-M60-M58-M56).

Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải tháo dỡ các phần đã xây dựng trái phép trên diện tích đất tranh chấp gồm: phần diện tích 10,9 m^2 nhà cấp 4 xây tường gạch, mái lợp tôn, đồng thời tháo dỡ toàn bộ phần bán mái lợp tôn phía sau nhà cấp 4 cùng các kết cấu chịu lực liên quan trả lại hiện trạng đất ban đầu cho ông Trương Văn T.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2024, Biên bản xem xét hiện trạng ngày 18/3/2026, trong quá trình thi hành án sẽ đề nghị điều chỉnh các mốc theo GCNQSDĐ đã cấp, lấy số liệu thực tế tại thời điểm thi hành án.)

Trường hợp ông Đ vẫn tiếp tục xây dựng các công trình, làm các việc khác trên phần đất của ông T thì ông Đ tiếp tục phải có nghĩa vụ tháo dỡ.

2. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/6/2024 (BL 45), phiên hòa giải ngày 21/11/2025, quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Năm 1984, gia đình ông Đ gồm có bố mẹ ông Đ, ông Đ và một anh trai đến sinh sống và khai hoang tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 265. Năm 1997, bố ông Đ là chủ gia đình đi đăng ký kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/1997. Gia đình ông Đ sử dụng ổn định từ năm 1984 đến nay, trong quá trình sử dụng bố ông Đ là ông Nguyễn Văn T có tặng cho ông Đ và anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M, còn một phần đuôi đất chưa cho ai và cũng chưa làm thủ tục

chuyển nhượng cho người khác. Ông Đ được tặng hai phần đất, một phần 300m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở, 200m^2 đất vườn), một phần diện tích khoảng 190m^2 (trong đó 100m^2 đất ở, 90m^2 đất vườn), hai thửa này đã được tách từ thửa 177 và cũng đã được làm sổ đỏ mới. Chị M được tặng một thửa diện tích 200m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở, 100m^2 đất vườn), anh T được tặng hai thửa thửa 1 là 300m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở, 200m^2 đất vườn), thửa hai có diện tích 200m^2 lúc cho là đất vườn, nhưng sau đó anh T đã chuyển đổi thành 100m^2 đất ở, 100m^2 đất vườn. Còn một phần phía đuôi giáp đường đi vào nghĩa trang thì vẫn thuộc quyền quản lý sử dụng của bố ông Đ, diện tích còn lại là ông Đ chỉ còn hơn 100m^2, ông không đo đạc nên cũng không rõ còn lại bao nhiêu. Ông Đ không rõ phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của ai trong gia đình, tuy nhiên ông Đ khẳng định gia đình mình vẫn sử dụng ổn định từ năm 1984 đến nay, các mốc giới vẫn được giữ nguyên không xê dịch. Cụ thể mốc thứ nhất là hào do chính ông Đ đào giữa thửa số 158 và 156, mốc thứ hai đoạn giữa ngõ khoảng 30m có một móng bếp trước đây bằng gạch đóng tay vôi vữa vào năm 1990, mốc thứ 3 là cây nhãn của ông Th trồng nằm ở góc ao phần giáp ranh giữa nhà ông Đ và nhà ông Th, mốc thứ 4 là một bụi tre ông Th trồng cùng với đường nước vào ao của ông Th. Vào năm 2002, ông Đ lấy vợ, bố mẹ ông cho ông dựng một ngôi nhà cấp 4 gồm 3 gian khoảng 50m^2. Khi xây gia đình ông Th không có ý kiến gì, ở được 8 năm thì vợ chồng ông chuyển về cùng ở với bố mẹ xây nhà mới ở mảnh phía trên giáp ngõ vào xóm, nay thửa đất đó đã được tặng cho ông. Đến năm 2021, do nhà ông T cắm mốc giới nên ông Đ xây cơi nới thêm vào nhà năm 2022, diện tích xây thêm khoảng 5-10m^2. Khi xây xong ông T lại có ý kiến xây lấn sang nhà ông ấy, trong khi lúc xây không hề có ý kiến. Năm 2022, 2023 ông T yêu cầu xã làm thủ tục hòa giải giữa hai nhà nhưng không thành…Năm 2023 ông Đ đã xây tường bao phần cuối đất khoảng 5m chiều dài, cao gần 1m. Thời điểm 17/8/2014 ông T có sang nhờ ông ký giáp ranh thửa đất, nói ký mảnh phía trên đồi (thửa 156), do là hàng xóm tin tưởng nhau nên ông ký hộ ông T để làm thủ tục sang tên cấp sổ đỏ. Ông khẳng định chỉ ký hộ mọi người trong gia đình vì trên thực tế phần đất giáp ranh với thửa đất nhà ông T có đất của ông, ông T và của bố mẹ ông chứ không chỉ có mình ông. Ông Đ không đồng ý với các ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ được cấp các cạnh là đường thẳng không phải là đường cong như mảnh trích đo đã thể hiện. Theo ông Đ phía sau đất không có con đường 3m mà chỉ có rãnh nước 3m như mảnh trích đo số 751/2024 thể hiện.

Tại buổi xem xét hiện trạng ngày 18/3/2026 ông Đ có ý kiến: Ông Đ chỉ đồng ý căng dây từ điểm đầu đến điểm cuối đất là rãnh nước theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả hai nhà. Nếu nhà nào lấn sang thì phải trả lại đất, tháo dỡ công trình trên đất.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Tại bản tự khai ngày 10/6/2024, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bà Dương Thị H trình bày: Bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

3.2 Ông Nguyễn Văn T: Không có văn bản trả lời việc thụ lý vụ án, không cung cấp tài liệu chứng cứ, vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3.3 Bà Nguyễn Thị M: Không có văn bản trả lời việc thụ lý vụ án, không cung cấp tài liệu chứng cứ, vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3.4 Tại bản tự khai ngày 19/8/2024, phiên hòa giải ngày 21/11/2025 bà Nguyễn Thị Đ trình bày (BL 151, 287):

Bà là con gái thứ 4 của ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Q (đã chết năm 2022). Bố mẹ bà có thửa đất số 177, tờ bản đồ 256-Đ-II ở địa chỉ Thôn Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. Ông Tr tặng cho ông Đ một phần đất của thửa số 177. Đến 2007 ông Đ làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 100m^2 trong đó 50m^2 đất ở, 50m^2 đất vườn và bà Đ được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB4070xx ngày 26/5/2010. Đến năm 2021 bà Đ được ông Đ cho thêm 20m^2 phía đằng sau thửa đất vì vậy bà Đ đề nghị hợp thửa với với thửa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB5487xx ngày 11/2/2022 hiện bà Đ đã làm nhà và sinh sống trên thửa đất này từ năm 2014. Về phần mốc giới giữa đất của ông Tr và ông Th, bà Đ chỉ nhớ giữa ranh giới có một móng bếp do ông Tr xây từ rất lâu, bà không nhớ rõ năm nào, còn các mốc khác bà không nhớ rõ…Bà Đ nhất trí với ý kiến của ông Đ, không nhất trí với ý kiến của nguyên đơn.

4. Việc thu thập, xác minh tài liệu chứng cứ:

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Đ, ông T, bà Đ, bà M…

- Tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp.

- Ngày 18/3/2026 HĐXX đã tiến hành xem xét lại hiện trạng diện tích đất tranh chấp: Hiện ông Đ đã đào bỏ bụi tre, làm thêm phần bán mái tôn sau nhà cấp 4 trên đất của nguyên đơn và phần nhà lấn chiếm đã xây thành bức tường tròn hơn (hoàn thiện hơn) nhưng không thay đổi về diện tích xây dựng với diện tích lấn sang là 10,9m^2 đã thể hiện tại buổi thẩm định năm 2024.

- Chi phí tố tụng: 12.918.979 đồng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ).

4. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Điện Biên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt là HĐXX), thư ký phiên tòa đã

thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS).

Nguyên đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại điều 68, 70/BLTTDS.

Bị đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại điều 68, 71/BLTTDS. Tuy nhiên, vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đ cơ bản đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại điều 68, 72/BLTTDS. Tuy nhiên, vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; Ông T, bà M không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 3 Điều 39/BLTTDS; Căn cứ Điều 175, khoản 1 Điều 176 Bộ luật Dân sự; Căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai. Đề nghị HĐXX:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại cho ông Trương Văn T diện tích đã lấn chiếm là 98,3m^2 (vị trí từ M56-M57-M59-M40-M39-M38-M37-M60-M58-M56).

Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải tháo dỡ các phần đã xây dựng trái phép trên diện tích đất tranh chấp gồm: phần diện tích 10,9m^2 nhà cấp 4 xây tường gạch, mái lợp tôn, đồng thời tháo dỡ toàn bộ phần bán mái lợp tôn phía sau nhà cấp 4 cùng các kết cấu chịu lực liên quan trả lại hiện trạng đất ban đầu cho ông Trương Văn T.

2. Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157/BLTTDS: Bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 12.918.979 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147/BLTTDS và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thủ tục thụ lý yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Tòa án đã thụ lý vụ án theo đúng quy định tại Điều 195/BLTTDS.

- Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn có nơi cư trú tại xã T, tỉnh Điện Biên, vụ án do Tòa án nhân dân khu vực 2 - Điện Biên thụ lý và chuyển đến Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên để giải quyết theo thẩm quyền sau sáp nhập theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Tòa án nhân dân tối cao.

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất theo quy định tại khoản khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39/BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

- Về xác định tư cách tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, ngày 26/5/2025 ông Nguyễn Văn Tr là người có quyền, nghĩa vụ liên quan chết, Tòa án đã xác định các con của ông Tr là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr trong vụ án.

- Về việc vắng mặt đương sự: Ông Đ, ông T, bà M, bà Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228/BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), HĐXX xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Ông Trương Văn T có quyền sử dụng thửa đất số 358, tờ bản đồ số 265- đ - 2, diện tích 424,0 m^2 trong đó 65,0m^2 là đất ONT, 359,0m^2 đất BHK tại địa chỉ Đội 18, xã T, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Điện Biên. (Diện tích đất thực tế khi xem xét, thẩm định tại chỗ: 356,4m^2 gồm đất ONT và HNK). Ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất năm 2018. Việc thực hiện cấp GCNQSDĐ được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại cơ quan có thẩm quyền. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận ông Đ đang là người quản lý, sử dụng đất liền kề và đã ký giáp ranh xác nhận. Cho đến nay, không có khiếu nại, khiếu kiện gì về việc cấp GCNQSDĐ. Nguồn gốc đất là nhận thừa kế đất công nhận quyền sử dụng đất như giao không thu tiền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất nguyên đơn sử dụng ổn định, không tranh chấp và ranh giới giữa hai bên được xác định bằng cột bê tông và hàng cây nhãn. Mặc dù hiện nay hàng cột bê tông và cây nhãn không còn do phía ông Đ đã chặt phá, san ủi làm mất hiện trạng nhưng phía trên thửa đất vẫn còn cột bê tông và chỉ phần đất bị tranh chấp mới bị phá dỡ. Ông Đ thừa nhận việc phá dỡ cột bê tông này và các bức ảnh mà phía nguyên đơn giao nộp có trong hồ sơ vụ án cũng thể hiện phần diện tích trước khi bị san ủi và các loại cây nhãn do phía nguyên đơn trồng, khi bị đơn phá dỡ cột bê tông ranh giới và cây cối phía nguyên đơn cũng đã báo chính quyền địa phương giải quyết thể hiện tại các biên bản hòa giải tại UBND xã, xác định lời khai của nguyên đơn là có cơ sở khách quan. Phía bị đơn đã tự ý phá bỏ mốc giới nên không có cơ sở để xác định ranh giới đất giữa hai gia đình là một đường thẳng như bị đơn khai. Mặt khác, về hình dạng thửa đất của phía nguyên đơn khi thực hiện trích đo để cấp GCNQSDĐ thì chính phía bị đơn là người ký xác nhận vào phần người sử dụng đất giáp gianh trong đó bản mô tả này đã mô tả chi tiết về vị trí, hình dạng

thửa đất của nguyên đơn. Phía bị đơn cho rằng chỉ ký hộ mọi người trong gia đình vì trên thực tế phần đất giáp ranh với thửa đất nhà ông T có đất của ông, ông T và của bố mẹ ông chứ không chỉ có mình ông. Việc ông ký giáp ranh khi chủ đất liền kề làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đồng nghĩa với việc ông thừa nhận về hiện trạng đất của nguyên đơn, thể hiện việc không có tranh chấp và ông Đ chính là người đang sử dụng thửa đất liền kề và là người trực tiếp phá bỏ mốc giới, chặt phá cây và san ủi đất lấn chiếm sang đất của nguyên đơn cho đến thời điểm hiện tại.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2024 thấy rằng: Diện tích đất thực tế của ông T đang thiếu so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần diện tích 356,4m^2 ông T đang sử dụng, ở vị trí từ M40 đến M59 có một phần diện tích nhà có kết cấu chịu lực bằng gạch ba vanh và gạnh đỏ của ông Đ đã làm sang đất của ông T đã được cấp Giấy chứng nhận với diện tích 10,9m^2, ngoài ra ông Đ sử dụng 87,4m^2 đất trồng cây hàng năm của ông T, tổng diện tích đất ông Đ đang sử dụng lấn sang nhà ông T từ vị trí M56-M59-M40-M39-M38-M37-M60-M58-M56 là 98,3m^2.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2026 thấy rằng: Ông Đ đã phá bỏ bụi tre, xây nới thêm ở phần tường bao bằng gạch so với buổi thẩm định năm 2024; hoàn thiện hơn phần nhà bằng gạch, mái lợp tôn (nhà cấp 4 bám mặt đường), làm thêm bán mái tôn sau nhà, tuy nhiên nguyên đơn đề nghị vẫn giữ nguyên số liệu phần tài sản bị đơn đã làm lấn sang đất của nguyên đơn là 10,9m^2 và tổng diện tích lấn chiếm là 98,3m^2.

Như vậy, sau khi thẩm định ngày 18/9/2024 ông Đ vẫn tiếp tục cơi nới, làm thay đổi hiện trạng so với phiên thẩm định năm 2024 trên diện tích đất tranh chấp. Thể hiện sự thiếu thiện chí, thiếu tôn trọng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Do đó, có căn cứ xác định việc bị đơn đã lấn chiếm sử dụng 98,3 m^2 đất HNK không thuộc quyền sử dụng của mình, mà là đất của ông T, nên ông Đ phải tháo dỡ các công trình, tài sản đã xây dựng, sử dụng trái phép để trả lại diện tích đất này cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Vì:

Theo quy định của Điều 31 Luật Đất đai: *"...Người sử dụng đất có nghĩa vụ sử dụng đúng ranh giới, không lấn chiếm, không làm tổn hại đến tài sản và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan..."*.

Theo quy định của Điều 176 Bộ luật Dân sự: *"Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo...quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách...Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng duy trì ranh giới chung..Người sử dụng đất...không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác. Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình..."*.

Việc ông Đ phá bỏ mốc giới, chặt cây, san ủi đất, làm nhà, xây tường bao trên đất của ông T là vi phạm các quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông T. Do đó, ông Đ có nghĩa vụ phải tháo dỡ các công trình để trả lại phần đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn.

Việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên HĐXX chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày về diện tích đất và nhà lấn chiếm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2024. Tuy nhiên do ông Đ phá bỏ mốc giới nên việc xác định mốc của nguyên đơn không còn chính xác thừa so với GCNQSDĐ đã cấp là 30,7m^2. Do vậy phía nguyên đơn đề nghị HĐXX chấp nhận theo Sơ đồ hiện trạng ngày 18/9/2024. Trong quá trình thi hành án sẽ đề nghị điều chỉnh các mốc theo GCNQSDĐ đã cấp và xác định theo diện tích thực tế tại thời điểm thi hành án. Về đề nghị này của nguyên đơn là phù hợp nên HĐXX chấp nhận.

Đối với việc ông Đ cho rằng phía sau đất không phải là con đường 3m mà là rãnh nước là không có căn cứ vì diện tích đất thực tế các bên sử dụng về cơ bản vẫn đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên đã được cấp. Phía nguyên đơn và các đồng thừa kế khác khi phân chia di sản thừa kế và để thực hiện việc cấp GCNQSDĐ đã trích một phần đất trong tổng diện tích đất được phân chia để làm đường trong phần đất mình được hưởng là hoàn toàn phù hợp không xâm phạm đến lợi ích của ai.

Vì vậy, cần chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu chi phí tố tụng. Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 12.918.979 đồng mà nguyên đơn đã nộp.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 điều 35; điểm a, c khoản 1 điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; khoản 1 Điều 244, Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Căn cứ vào Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 31, khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2024); Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại cho ông Trương Văn T diện tích đã lấn chiếm là 98,3 m^2 (vị trí từ M56-M57-M59-M40-M39-M38-M37-M60-M58-M56).

Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải tháo dỡ các phần đã xây dựng trái phép trên diện tích đất tranh chấp gồm: phần diện tích 10,9 m^2 nhà cấp 4 xây tường gạch, mái lợp tôn, đồng thời tháo dỡ toàn bộ phần bán mái lợp tôn phía sau nhà cấp 4 cùng các kết cấu chịu lực liên quan trả lại hiện trạng đất ban đầu cho ông Trương Văn T.

(Theo sơ đồ hiện trạng ngày 18/9/2024 và số liệu tại thời điểm thi hành án).

Trường hợp ông Đ vẫn tiếp tục xây dựng các công trình, làm các việc khác trên phần đất của ông T thì ông Đ tiếp tục phải có nghĩa vụ tháo dỡ.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Đ phải hoàn trả lại cho ông Trương Văn T số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 12.918.979 *(Mười hai triệu, chín trăm mười tám nghìn, chín trăm bảy mươi chín)* đồng.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (31/3/2026). Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 quy định tại 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.

***Nơi nhận**:*
- VKSND KV1 - ĐB;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh ĐB;
- TAND tỉnh ĐB;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Minh Huệ