

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Đào.

2. Ông Nguyễn Văn Ninh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hữu Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 966/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 450/2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh ngày 07/01/1993, CCCD số 072193003108, do Cục Cảnh sát cấp ngày 23/4/2021; Địa chỉ: Số C, tổ I, ấp R, xã B, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Kiều D, sinh ngày 24/02/1981, CCCD số 083181000567, do Cục Cảnh sát cấp ngày 29/4/2021; Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường N, tỉnh Tây Ninh (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3432, quyền số 18/2025/CCGD ngày 11/7/2025 tại Văn phòng Nguyễn Thị Đ) (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn R, sinh ngày 10/11/1957, CCCD số 072057001806, do Cục Cảnh sát cấp ngày 04/4/2021; Địa chỉ: ấp R, xã B, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong Đơn khởi kiện ngày 26/11/2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Kiều D thống nhất trình bày:

Bà H là cháu ruột của ông R, gọi ông R là bác. Bà H là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 519, tờ bản đồ số 58, diện tích 305,9m², tọa lạc tại ấp R, xã B, tỉnh Tây Ninh, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/2022, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS12427. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, bà H xây dựng nhà kiên cố trên đất nhưng chưa xây dựng hàng rào để xác định ranh giới với các thửa đất liền kề.

Ông R là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 520, tờ bản đồ số 58, diện tích 310,6m², tọa lạc tại ấp R, xã B, tỉnh Tây Ninh, liền kề với thửa đất số 519 của bà H, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/2022, số phát hành DH 413152.

Khoảng tháng 6/2025, ông R tiến hành xây dựng nhà trên thửa đất số 520. Trong quá trình xây dựng, ông R đã lấn sang phần đất thuộc thửa số 519 của bà H. Khi phát hiện sự việc, bà H nhiều lần yêu cầu ông R ngừng thi công nhưng ông R không đồng ý, vẫn tiếp tục thi công cho đến khi hoàn thành công trình.

Sau đó, bà H đề nghị Địa chính Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Tây Ninh đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất. Theo kết quả đo đạc ban đầu, phần đất bị cho là lấn chiếm có kích thước mặt trước 1,3m, mặt sau 02m, chiều dài 26,3m. Ngày 19/11/2025, Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Tây Ninh tổ chức hòa giải tranh chấp nhưng các bên không thống nhất được phương án giải quyết. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông R tháo dỡ phần nhà và tài sản gắn liền với đất đã xây dựng lấn sang thửa đất số 519 để trả lại đất cho bà H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1833/SĐ-TĐCL ngày 06/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực B, phần diện tích thửa đất số 520 do ông R sử dụng lấn sang thửa đất số 519 của bà H được xác định là 32m². Trên cơ sở kết quả đo đạc này, bà H xác định lại yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông R tháo dỡ, di dời công trình, tài sản nằm trên diện tích đất lấn chiếm và trả lại cho bà diện tích 32m² thuộc thửa đất số 519, theo vị trí, ranh giới thể hiện tại Phiếu đo đạc nêu trên.

Tại phiên tòa, bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đồng thời, bà H và người đại diện theo ủy quyền là bà D trình bày bổ sung, cục nóng máy điều hòa không

khí gắn trên tường nhà ông R nhô sang phần không gian thuộc thửa đất số 519 của bà H. Do đó, cùng với việc yêu cầu ông R tháo dỡ, di dời công trình, tài sản nằm trên diện tích 32m² đất lấn chiếm để trả lại đất, bà H còn yêu cầu ông R đồng thời di dời cục nóng máy điều hòa không khí ra khỏi phần không gian thuộc quyền sử dụng thửa đất số 519 của bà H. Đối với yêu cầu phản tố của ông R về việc yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần diện tích 32m² đất tranh chấp và thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà H, thì bà H không đồng ý.

Bà H và người đại diện theo ủy quyền là bà D thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2026 và kết quả định giá tài sản tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số 295/2026/246/CT-SAG ngày 20/7/2026 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T, không có ý kiến gì khác.

- Tại Biên bản lấy lời khai đương sự các ngày 09/02/2026 và 23/7/2026, cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn R trình bày:

Ông R là bác ruột của bà H. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông R trình bày khoảng năm 2018 – 2019, ông R nhận chuyển nhượng đất của em ruột là ông Nguyễn Văn V với giá 50.000.000 đồng, sau đó trực tiếp quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, sau khi đối chiếu với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông R xác định lại nguồn gốc thửa đất số 520 là do ông R nhận thừa kế quyền sử dụng đất của cha mẹ là cụ Nguyễn Văn U và cụ Dur Thị H1, không phải nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông V như lời trình bày trước đây. Ông R giải thích, mặc dù nguồn gốc pháp lý của thửa đất là do nhận thừa kế từ cha mẹ nhưng để được nhận và sử dụng phần đất này, ông có giao cho ông Nguyễn Văn V số tiền 50.000.000 đồng, nên bản chất là nhận chuyển nhượng chứ không phải nhận thừa kế.

Thời điểm nhận đất, hiện trạng là đất trống, có hàng tre nhưng không có ranh giới cụ thể với phần đất liền kề. Năm 2022, ông R được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 520, tờ bản đồ số 58, diện tích 310,6m², liền kề với thửa đất số 519 của bà H. Ông R xác định quyền sử dụng thửa đất số 520 là tài sản riêng của ông.

Căn nhà hiện có trên thửa đất số 520 do một mình ông R xây dựng vào giữa năm 2025, thuộc quyền sở hữu của ông và hiện chỉ có ông R sinh sống tại đây. Theo ông R, trong quá trình thi công, bà H không có ý kiến hoặc ngăn cản. Đến tháng 11/2025, khi Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Tây Ninh tiến hành hòa giải tranh chấp, ông mới biết bà H cho rằng công trình của ông lấn sang thửa đất số 519 của bà H.

Ban đầu, ông R không xác định được việc sử dụng đất và xây dựng nhà của mình có lấn sang đất của bà H hay không nên đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc 02 thửa đất để xác định ranh giới. Trường hợp kết quả đo đạc xác định có lấn sang đất của bà H thì ông đề nghị được thanh toán giá trị quyền sử dụng phần đất lấn chiếm cho bà H, vì trên phần đất này đã có một phần căn nhà của ông. Nếu phải trả lại đất thì phải tháo dỡ một phần căn nhà và ảnh hưởng đến kết cấu công trình.

Sau khi có kết quả đo đạc chính lý theo Phiếu đo đạc số 1833/SĐ-TĐCL ngày 06/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực B, xác định thửa đất số 520 do ông sử dụng lấn sang thửa đất số 519 của bà H diện tích 32m², ông R thống nhất với kết quả đo đạc và không có ý kiến gì khác.

Đối với diện tích 32m² đất tranh chấp, do trên đất có một phần căn nhà của ông nên ông R không đồng ý với yêu cầu của bà H về việc tháo dỡ công trình để trả lại đất. Ngày 20/7/2026, ông R có đơn phản tố đối với bà H, yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng diện tích 32m² này và đồng ý thanh toán cho bà H giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá của cơ quan có thẩm quyền.

Tại phiên tòa, đối với cục nóng máy điều hòa không khí, ông R thống nhất với lời trình bày của bà H, xác nhận cục nóng được gắn trên tường nhà của ông R và hiện nhô sang phần không gian thuộc thửa đất số 519 của bà H. Tuy nhiên, ông R không đồng ý với yêu cầu của bà H về việc di dời cục nóng máy điều hòa, đồng thời vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản liên quan để trả lại diện tích 32m² đất tranh chấp. Ông R đề nghị được tiếp tục sử dụng phần đất này và giữ nguyên hiện trạng công trình, tài sản, kể cả cục nóng máy điều hòa, đồng thời thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà H.

Ông R thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2026 và kết quả định giá tài sản tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số 295/2026/246/CT-SAG ngày 20/7/2026 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T, không có ý kiến gì khác.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: (i) Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; (ii) Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án; (iii) Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự tham gia

tổ tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tổ tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 và 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024; Các Điều 163, 164, 166 và 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 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, Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **H** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông **R**.

Bà **H** được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 32m² thuộc 01 phần thửa số 519, tờ bản đồ số 58, diện tích 305,9m², tọa lạc tại **ấp R, xã B, tỉnh Tây Ninh**.

Ông **R** có nghĩa vụ tháo dỡ phần nhà và tài sản gắn liền với đất đã xây dựng lấn chiếm.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **R** đối với bà **H**.
- Án phí, chi phí tố tụng: Đương sự chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà **H** khởi kiện yêu cầu ông **R** tháo dỡ, di dời công trình, tài sản và trả lại phần diện tích đất thuộc thửa số 519 mà ông **R** đang sử dụng lấn chiếm. Trong quá trình giải quyết vụ án, căn cứ kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn, bà **H** xác định diện tích đất tranh chấp là 32m². Ông **R** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và có yêu cầu phản tố đề nghị được công nhận quyền sử dụng diện tích 32m² đất tranh chấp, đồng thời thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà **H**. Do đó, căn cứ khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Ngoài ra, bất động sản tranh chấp tọa lạc tại **ấp R, xã B, tỉnh Tây Ninh** nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh.

[1.2] Về việc bổ sung yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa: Tại phiên tòa, bà **H** bổ sung yêu cầu, buộc ông **R** di dời cục nóng máy điều hòa không khí đang nhô sang phần không gian thuộc thửa đất số 519. Cục nóng này được gắn trên bức tường thuộc phần căn nhà của ông **R** xây dựng trên diện tích 32m² đất lấn chiếm.

Xét thấy, yêu cầu di dời cục nóng máy điều hòa không khí gắn liền với yêu cầu tháo dỡ, di dời phần công trình, tài sản trên diện tích 32m² đất tranh chấp, nhằm chấm dứt việc xâm phạm quyền sử dụng thửa đất số 519, nên không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Ông R cũng xác nhận hiện trạng nêu trên nhưng không đồng ý di dời. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc bổ sung và xem xét yêu cầu này trong cùng vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp và yêu cầu trả lại đất của bà H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/2022 đối với thửa đất số 519, tờ bản đồ số 58, diện tích 305,9m², số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS12427. Cùng ngày, ông R được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 520, tờ bản đồ số 58, diện tích 310,6m², hai thửa đất có vị trí liền kề nhau.

Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1833/SĐ-TĐCL ngày 06/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực B, hiện trạng sử dụng đất thể hiện thửa đất số 520 của ông R lấn sang thửa đất số 519 của bà H với diện tích 32m². Các đương sự đều thống nhất với kết quả đo đạc, ông R không tranh chấp về vị trí, diện tích phần đất lấn sang mà yêu cầu được tiếp tục sử dụng và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà H.

Kết quả đo đạc nêu trên phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên và được các đương sự thừa nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tình tiết không phải chứng minh. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định 32m² đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 519, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H, hiện do ông R sử dụng và có một phần căn nhà của ông R xây dựng trên đất.

Về quá trình phát sinh tranh chấp, bà H cho rằng khi ông R xây dựng nhà vào khoảng tháng 6/2025, bà H đã phát hiện việc xây dựng lấn sang đất của mình và nhiều lần yêu cầu ông R ngừng xây dựng nhưng ông R không đồng ý, vẫn tiếp tục xây dựng cho đến khi hoàn thành công trình. Ngược lại, ông R cho rằng trong quá trình xây dựng bà H không có ý kiến hoặc ngăn cản. Đến tháng 11/2025, khi Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Tây Ninh tiến hành hòa giải, ông R mới biết bà H cho rằng công trình của ông xây dựng lấn đất.

Mặc dù lời trình bày của các bên không thống nhất về thời điểm bà **H** phát hiện và việc bà **H** có ngăn cản ông **R** trong quá trình xây dựng hay không, nhưng tình tiết này không làm thay đổi ranh giới và quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp. Ông **R** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 32m² hoặc bà **H** đã chuyển giao, cho phép ông sử dụng phần đất này theo quy định pháp luật.

Theo Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, sử dụng tài sản không có căn cứ pháp luật. Tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định các chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới giữa các bất động sản liền kề, không được lấn, chiếm hoặc thay đổi mốc giới ngăn cách. Đồng thời, khoản 1 Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024 quy định người sử dụng đất có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất và tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Như vậy, việc ông **R** quản lý, sử dụng và xây dựng một phần căn nhà trên diện tích 32m² thuộc thửa đất số 519 đã xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của bà **H**. Vì vậy, yêu cầu của bà **H** về việc buộc ông **R** chấm dứt việc sử dụng, tháo dỡ, di dời công trình, tài sản và trả lại diện tích 32m² đất thuộc thửa số 519, là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của ông **R** về việc được tiếp tục sử dụng diện tích 32m² và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà **H**:

Ông **R** thống nhất với kết quả đo đạc xác định thửa đất số 520 do ông sử dụng lấn sang thửa đất số 519 của bà **H** diện tích 32m² nhưng không đồng ý trả lại đất. Ông cho rằng trên diện tích tranh chấp đã có một phần căn nhà do ông xây dựng. Nếu buộc trả lại đất thì phải tháo dỡ một phần căn nhà, ảnh hưởng đến kết cấu công trình. Do đó, ông **R** yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích 32m² và thanh toán cho bà **H** giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá. Bà **H** không đồng ý và yêu cầu được nhận lại đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, như đã phân tích tại mục [2.1], diện tích 32m² đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 519, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà **H**. Điều 163 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định không ai có thể bị hạn chế, bị tước đoạt trái luật quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản. Việc chuyển quyền sử dụng đất phải được thực hiện theo điều kiện, trình tự và hình thức do pháp luật về đất đai quy định. Trong vụ án này, bà **H** không đồng ý chuyển giao quyền sử dụng diện tích 32m² cho ông **R**.

Mặt khác, ông **R** xây dựng nhà vào giữa năm 2025, trong khi thửa đất số 519 của bà **H** và thửa đất số 520 của ông **R** đều đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 25/8/2022. Do đó, trước khi xây dựng, ông **R** có nghĩa vụ xác định phạm vi quyền sử dụng đất của mình, tôn trọng ranh giới với thửa đất liền kề theo khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và sử dụng đất đúng ranh giới thửa đất theo khoản 1 Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024.

Đáng lưu ý, tại phiên tòa bà **H** trình bày trước khi ông **R** xây dựng nhà, tại phần đất phía sau thửa số 519 đã có 01 hố ga của bà **H**. Ông **R** biết rõ hố ga này là của bà **H** nhưng vẫn xây dựng công trình ngang qua vị trí hố ga. Ông **R** thừa nhận trước khi xây dựng nhà đã biết hố ga tại vị trí nêu trên là của bà **H**. Tình tiết này cho thấy ông **R** đã nhận thức được tại khu vực mình tiến hành xây dựng có công trình thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà **H** nhưng vẫn tiếp tục xây dựng qua vị trí đó mà không kiểm tra, xác định chính xác ranh giới giữa hai thửa đất trước khi thi công. Trong khi hai thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông **R** hoàn toàn có điều kiện để xác định phạm vi quyền sử dụng đất trước khi xây dựng theo quy định tại Điều 24 của Luật đất đai năm 2024 nhưng ông **R** không thực hiện. Vì vậy, hậu quả một phần căn nhà được xây dựng vượt ranh giới sang thửa đất số 519 xuất phát từ chính việc ông **R** không tuân thủ nghĩa vụ tôn trọng ranh giới khi xây dựng và sử dụng đất. Ông **R** phải chịu hậu quả pháp lý phát sinh từ việc xây dựng công trình vượt quá phạm vi quyền sử dụng đất của mình.

Do đó, việc ông **R** vi phạm dẫn căn nhà đã xây dựng hoàn thành và nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu công trình để yêu cầu được tiếp tục sử dụng diện tích 32m² là không có cơ sở chấp nhận. Không thể lấy hậu quả của việc xây dựng công trình vượt quá ranh giới quyền sử dụng đất của mình làm căn cứ hạn chế quyền sử dụng đất hợp pháp của bà **H**. Việc một phần căn nhà đã tồn tại trên đất tranh chấp cũng không làm phát sinh quyền sử dụng đất của ông **R** đối với diện tích này.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **R** về việc được công nhận quyền sử dụng diện tích 32m² đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 519 và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà **H**.

[2.3] Về việc xử lý công trình, tài sản trên diện tích đất tranh chấp và phần không gian bị xâm phạm:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2026, Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1833/SĐ-TĐCL ngày 06/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực **B** và Chứng thư thẩm định giá số 295/2026/246/CT-SAG ngày 20/7/2026 của Công ty trách nhiệm hữu hạn **T**, trên diện tích 32m² đất tranh

chấp có công trình do ông **R** xây dựng, gồm một phần căn nhà có diện tích 25m² và tường gạch có diện tích 17,40m². Ông **R** xác nhận các công trình này do ông xây dựng và thuộc quyền sở hữu của ông. Các đương sự thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá.

Hội đồng xét xử xét thấy, 32m² là diện tích đất tranh chấp được xác định theo ranh giới quyền sử dụng đất trên Phiếu đo đạc, còn 25m² và 17,40m² là thông số về quy mô của từng hạng mục công trình được xác định riêng để ghi nhận hiện trạng và thẩm định giá tài sản. Do đối tượng và phương pháp xác định các số liệu này khác nhau nên diện tích phần căn nhà 25m² và tường gạch 17,40m² không phải là hai phần diện tích đất độc lập để cộng lại xác định diện tích đất bị lấn chiếm. Phạm vi quyền sử dụng đất đang tranh chấp phải xem xét trả lại cho bà **H** vẫn là 32m², theo vị trí, ranh giới thể hiện tại Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1833/SĐ-TĐCL ngày 06/7/2026.

Tại phiên tòa, bà **H** trình bày cực nóng máy điều hòa không khí được gắn trên bức tường thuộc phần công trình của ông **R** nằm trong phạm vi đất tranh chấp và hiện nhô sang phần không gian thuộc thửa đất số 519. Ông **R** cũng xác nhận hiện trạng này. Theo Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án buộc người có hành vi xâm phạm phải chấm dứt hành vi, trả lại tài sản. Khoản 2 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác. Đồng thời, chỉ được thực hiện các hoạt động trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định. Do đó, để chấm dứt việc xâm phạm và khôi phục đầy đủ quyền sử dụng đất hợp pháp của bà **H**. Hội đồng xét xử xét thấy, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **H** về việc xử lý công trình, tài sản và trả lại đất, buộc ông **R** tháo dỡ, di dời phần công trình, tài sản của ông nằm trong phạm vi diện tích 32m² đất tranh chấp, đồng thời di dời cực nóng máy điều hòa không khí ra khỏi phần không gian thuộc thửa đất số 519 và trả lại cho bà **H** diện tích 32m² thuộc một phần thửa đất số 519, tờ bản đồ số 58, theo vị trí, kích thước và ranh giới được thể hiện tại Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1833/SĐ-TĐCL ngày 06/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực **B**.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng, chi phí đo vẽ là 1.665.000 đồng, chi phí định giá tài sản tranh chấp 8.800.000 đồng. Tổng cộng là 11.065.000 đồng. Căn cứ Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, ông **R** có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Đồng thời, do bà **H** đã nộp

tạm ứng chi phí tố tụng. Do vậy, ông **R** có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà **H** số tiền 11.065.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông **R** có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông **R** thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng lệ phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, án phí Tòa án.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh là phù hợp với các tình tiết, chứng cứ và nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 166 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 24, Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Ngọc H** đối với bị đơn ông **Nguyễn Văn R** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông **Nguyễn Văn R** có nghĩa vụ trả lại cho bà **Nguyễn Thị Ngọc H** diện tích đất 32m², thuộc một phần thửa 519, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại **ấp R, xã B, tỉnh Tây Ninh**.

Phần đất diện tích 32m² nêu trên được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-4-5-6-7-8-1, có tứ cận: Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 519, dài 20,66m; Phía Nam giáp thửa đất số 520, dài 20,63m; Phía Đông giáp thửa 172, thửa 173, dài 1,08m + 1,48m + 0,74m; Phía Tây giáp thửa đất số 517, dài 4,93m + 1,00m + 5,04m.

Buộc ông **Nguyễn Văn R** tháo dỡ phần căn nhà có diện tích 25m², tường gạch có diện tích 17,40m² và di dời các tài sản thuộc quyền sở hữu của ông **Nguyễn Văn R** nằm trên diện tích 32m² đất trả cho bà **Nguyễn Thị Ngọc H**. Đồng thời, di dời cục nóng máy điều hòa không khí gắn trên bức tường thuộc phần căn nhà nêu trên đang nhô sang phần không gian thuộc thửa đất số 519, bảo đảm toàn bộ công trình, tài sản của ông **Nguyễn Văn R** nằm trong phạm vi ranh giới thửa đất số 520.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo bản án và là bộ phận không tách rời của bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Nguyễn Văn R** đối với nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Ngọc H** về việc “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

3. Về chi phí tố tụng: Ông **Nguyễn Văn R** có nghĩa vụ trả lại cho bà **Nguyễn Thị Ngọc H** số tiền 11.065.000 đồng (Mười một triệu không trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Nguyễn Văn R** thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng lệ phí, lệ phí Tòa án, miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí Tòa án theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị Ngọc H** số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013959 ngày 02/12/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – Tây Ninh.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp 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 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật thi hành án dân sự.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Bích V1