

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 93/2026/DS-ST

Ngày: 10/07/2026

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất, lấn chiếm không gian”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – TP. ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Văn Quyền

Bà Phan Thị Tuyền

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Lê Mai Ly – Cán bộ Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Phương Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 10/07/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 412/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, lấn chiếm không gian*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1012/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 05 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 1044/2026/QĐST – DS ngày 10/06/2026 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đức H, sinh năm: 1945 và bà Ngô Thị T, sinh năm: 1945. Địa chỉ: Số nhà A, đường A, tổ G, thôn L, xã H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ G, thôn L, xã H, thành phố Đà Nẵng (theo giấy ủy quyền lập ngày 03/12/2025). Có mặt

* **Bị đơn:** Ông Võ P, sinh năm: 1976 và bà Trần Thị H1, sinh năm, 1979. Địa chỉ: Số nhà A, đường A, tổ G, thôn L, xã H, TP Đà Nẵng. Đều có mặt.

NHẬN THẤY:

*** Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 16 /11/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, bà Ngô Thị T trình bày:**

Chúng tôi là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 590, tờ bản đồ số 11, diện tích 964 m², được UBND xã H xác nhận nguồn gốc đất ở ngày 02/4/2009 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/12/1999 cho hộ Nguyễn H2 (tức Nguyễn H).

Năm 2003, chúng tôi đã chuyển nhượng cho ông Dương Đình Đ và bà Bùi Thị S

diện tích 160m². Sau đó, ông Đ, bà S chuyển nhượng cho ông Lê M và bà Võ Đăng Bích T1. Đến năm 2017 ông M, bà T1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Võ P và bà Trần Thị H1 diện tích vẫn là 160 m², thuộc thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 11, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH...02180 do UBND huyện H cấp ngày 19/11/2010.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Võ P và bà Trần Thị H1 lẽ ra phải xây dựng đúng diện tích được cấp là 8m x 20m = 160 m², nhưng thực tế ông P, bà H1 xây dựng bằng bê tông cốt thép với kích thước 8,2m x 25m, vượt so với ranh giới và diện tích trong giấy chứng nhận. Sau đó, ông bà đã tự ý kê khai, hợp thức hóa thêm 29,8m² (lấn chiếm qua phần đất liền kề thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình tôi).

Ngoài ra, ông Võ P và bà Trần Thị H1 còn xây dựng nhà tạm bằng khung thép, mái tôn, lấn sang phần đất phía Tây lô đất nhà tôi với diện tích 1,99m x 8m = 15,92m².

Bên cạnh việc lấn chiếm đất, ông Võ P và bà Trần Thị H3 còn xây dựng sê nô và mở 02 cửa sổ (tầng 1 và tầng 2) nhìn sang nhà tôi, vi phạm quy định về ranh giới liền kề trong xây dựng.

Nay ông Nguyễn Đức H và bà Ngô Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Võ P và bà Trần Thị H1 như sau:

1. Buộc ông Võ P, bà Trần Thị H1 trả lại 11,8m² đất lấn chiếm thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình tôi.

2. Buộc tháo dỡ sê nô, cửa sổ vi phạm ranh giới đất và bịt kín, cố định cửa sổ để đảm bảo an toàn, riêng tư đúng quy định.

3. Chấm dứt hành vi chăn nuôi và kinh doanh phế liệu trái phép gây ô nhiễm môi trường và mất an toàn phòng cháy chữa cháy.

4. Làm rõ nguồn gốc phần diện tích 29,8m² ông bà được hợp thức hóa đề nghị xem xét lại tính pháp lý việc cấp bổ sung này vì gia đình tôi không được thông báo và đây có thể là phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình tôi.

Tại đơn sửa đổi, bổ sung ngày 12/11/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, bà Ngô Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề cụ thể gồm:

1. Buộc ông Võ P và bà Trần Thị H1 phải tháo dỡ, điều chỉnh phần cửa sổ và sê nô xây dựng vi phạm ranh giới, cụ thể:

- Phá bỏ 01 sê nô xây dựng lấn chiếm qua phần đất nhà ông H, bà T (hướng tây lô đất).

- Cố định 02 cửa sổ (tầng 1 và tầng 2 nhà ông P, bà H1), không được mở sang phần đất nhà ông H, bà T hoặc mở cửa kính nhìn sang.

2. Buộc ông Võ P và bà Trần Thị H1 trả lại phần đất lấn chiếm gồm:

- Phần đất 0,2m x 25m = 5m².

- Phần đất 1,99m x 8m = 15,92m².

(Cả hai phần đất đều nằm giáp ranh hướng tây lô đất nhà ông H, bà T).

3. Giá trị đất tạm tính theo giá thị trường hiện nay là 25.000.000 đồng/m². Tổng diện tích là 20,92m² x 25.000.000 đồng = 523.000.000 đồng (năm trăm hai mươi ba triệu đồng) làm căn cứ để xác định mức độ thiệt hại và yêu cầu bồi thường tương ứng nếu có.

Ngày 15/05/2026 nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Không yêu cầu ông P, bà H1 phải trả lại phần diện tích 20,92m² vì cho rằng qua kết quả đo đạc xác định ông P, bà H1 không lấn đất. Chỉ còn yêu cầu ông P, bà H1 không được trở cửa 02 bộ cửa sổ và cắt bỏ 02 cái sê nô và tháo dỡ tôn tường qua phần đất nhà ông H, bà T. Đối với các yêu cầu khác tại đơn khởi kiện trước đó nguyên đơn không có yêu cầu.

*** Tại biên bản hòa giải tại Tòa án ngày 13/05/2026 ông Võ P và bà Trần Thị H1 trình bày ý kiến nhưng không chịu ký biên bản có nội dung như sau:**

Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì vợ chồng tôi mua đất hợp pháp và đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận, việc nhà tôi xây nhà đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép đầy đủ, nhà chúng tôi không có lấn chiếm đất của ai.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện ban đầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Đơn khởi kiện ban đầu nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông P, bà H1 trả lại phần diện tích lấn chiếm là 20,92m²; Phá bỏ 01 sê nô xây dựng lấn chiếm (hướng Tây lô đất); Cắt định 02 cửa sổ (tầng 1 và tầng 2 nhà ông P, bà H1).

Tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện 15/05/2026 nguyên đơn không yêu cầu ông P, bà H1 phải trả lại phần diện tích 20,92m². Yêu cầu ông P, bà H1 không được trở cửa 02 bộ cửa sổ và cắt bỏ 02 cái sê nô, tôn tường nhô qua phần đất nhà ông H, bà T. Như vậy nguyên đơn yêu cầu cắt bỏ thêm 01 sê nô và tôn tường nhà ông P, bà H1 xây dựng qua đất. Xét thấy việc yêu cầu thêm của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét giải quyết về phần xây dựng của gia đình ông P, bà H1 lấn chiếm không gian qua đất của ông H, bà T nhằm đảm bảo giải quyết

triệt để trong vụ án.

Đối với các yêu cầu khởi kiện: Chấm dứt hành vi chăn nuôi và kinh doanh phế liệu trái phép gây ô nhiễm môi trường và mất an toàn phòng cháy chữa cháy. Làm rõ nguồn gốc phần diện tích 29,8m² ông P, bà H1 được hợp thức hóa tại theo khởi kiện đề ngày ngày 16 /11/2025 tại phiên tòa nguyên đơn xác định không có yêu cầu vì đã có đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 12/11/2025.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Ông Nguyễn Đức H và bà Ngô Thị T được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DI 135539, số vào sổ cấp GCN: CTs 254012 cấp ngày 15/02/2023 đối với thửa đất số 2836, tờ bản đồ số 13, diện tích 388,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Nhà ở: Diện tích xây dựng: 106,8m², diện tích sàn: 106,8m², nhà cấp IV, địa chỉ: Thôn L, xã H, thành phố Đà Nẵng.

Ông Võ P và bà Trần Thị H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số: 1043, tờ bản đồ số 11, diện tích 160m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Địa chỉ: Thôn L, xã H, thành phố Đà Nẵng số vào sổ cấp GCN: CH02180 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/11/2010 (đăng ký biến động sang tên ông Võ P, bà Trần Thị H1 ngày 11/07/2017). Ngày 06/07/2021 thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 11 thay đổi lại là thửa đất số 472, tờ bản đồ số 13, do đo đạc theo bản đồ VN2000 có diện tích đo đạc lại là 189.8m² đất ở, theo hồ sơ số 009221.TD.001.

[3] Xét phiếu kết quả đo đạc chính lý thửa đất ngày 29/05/2026 của Văn phòng đăng ký đất thành phố Đà Nẵng thì thấy: Diện tích đo đạc thực tế của thửa đất số 2836, tờ bản đồ số 13 của ông H, bà T là 388.8m² và diện tích đo đạc của thửa đất số 472, tờ bản đồ số 13 của ông P, bà H1 là 199.5m² tăng 39.5m² so với giấy chứng nhận đã cấp. Về ranh giới của 02 thửa đất so với hiện trạng trùng với vị trí trên sổ đã được cấp đổi 2023 (Tường rào, tường xây nhà ông P, bà H1 làm ranh giới). Như vậy qua kết quả đo đạc thể hiện phần đất của ông P, bà H1 không lấn chiếm phần đất của ông H, bà T như yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, đối với phần diện tích 20,92m² nguyên đơn đã có đơn xin rút và không có yêu cầu. Do đó, xét thấy việc rút yêu cầu nói trên của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông H, bà T đã rút.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông Võ P, bà Trần Thị H1 phải tháo dỡ, điều chỉnh phần cửa sổ và sê nô xây dựng vi phạm ranh giới, cụ thể: Phá bỏ 02 sê nô xây dựng lấn chiếm; Cố định 02 cửa sổ (tầng 1 và tầng 2 nhà ông P, bà H1), không được mở sang phần đất nhà ông H, bà T hoặc mở cửa kín nhìn sang và tôn tường thì thấy:

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/01/2026 và chứng thư thẩm định giá số 434/2026/88 ngày 13/05/2026 thì thấy: Tường nhà ông P, bà H1 hướng tiếp giáp với thửa đất ông H, bà T thì nhà ông P, bà H1 có trổ 02 cửa sổ bằng nhôm kính có kích thước 1,05m x 1,25m (một cửa trổ ở tầng 1, một cửa trổ ở tầng 2 nhà ông P, bà H1); 01 lam xi măng chắn nước trên cửa sổ tầng 2 (rộng khoảng 10cm) khối lượng 1,05 md; 01 lam xi măng chắn nước trên vách kính cố định tầng 2 (rộng khoảng 10cm) khối lượng

0,5m; Phần tôn gắn trên tường phía trước có kích thước 7m x 1,5m khối lượng 10,5m²; Phần tôn gắn trên tường phía giữa có kích thước 9m x 3,15m khối lượng 28,35m²; Phần tôn gắn khu phía sau tường có kích thước 2m x 4,5m khối lượng 9m².

Kết quả đo đạc ngày 29/05/2026 của Văn phòng đăng ký đất thành phố Đà Nẵng thể hiện ranh giới diện tích đất của 02 hộ là tường rào, tường xây nhà ông P, bà H1 làm ranh giới. Việc ông P, bà H1 xây 02 lam xi măng và trổ 02 cửa sổ kính qua nhà ông H, bà T, đóng tôn tường có kích thước như trên là đã lấn chiếm về không gian qua đất nhà ông H, bà T, không đúng với giấy phép xây dựng ngày 19/07/2017. Việc lấn chiếm không gian của ông P, bà H1 trước đây cũng đã được Ủy ban nhân dân xã H, thành phố Đà Nẵng có thông báo số: 124/TB – UBND ngày 24/06/2025 trong đó có nội dung “Đề nghị gia đình ông P, bà H1 tháo dỡ phần senô trả phần không gian và đóng kín cửa sổ cố định hoặc làm lại cửa sổ lùa để không ảnh hưởng đến mặt bằng nhà ông Q”. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông P, bà H1 vẫn không thực hiện.

Theo quy định định tại khoản 1 Điều 178 Bộ luật dân sự có quy định “Chủ sở hữu nhà chỉ được trổ cửa ra vào, cửa sổ quay sang nhà bên cạnh, nhà đối diện và đường đi chung theo quy định của pháp luật về xây dựng”.

Theo tiêu chuẩn quốc gia T2 9411: 2012 về nhà ở liền kề - Tiêu chuẩn thiết kế tại tiêu mục 6.4.3.1 có quy định “ Không được phép mở cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2,0m trở lên”.

Đối chiếu với các quy định của pháp luật thì thấy rằng việc gia đình ông P, bà H1 trổ cửa, xây lam xi măng, đóng tôn tường có kích thước như trên đã lấn chiếm qua không gian nhà ông H, bà T. Do đó, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 4.000.000 đồng đã thu và chi. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Võ P và bà Trần Thị H1 phải chịu. Nguyên đơn ông H, bà T đã tạm ứng chi nên ông Võ P và bà Trần Thị H1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đức H và bà Ngô Thị T số tiền 4.000.000 đồng.

(Hoàn trả lại ông Nguyễn Đức H và bà Ngô Thị T số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định còn lại số tiền 1.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 22/12/2025).

- Chi phí đo đạc số tiền 2.223.619 đồng; Chi phí định giá tài sản số tiền: 7.000.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 103 ngày 09/06/2026. Do ông Nguyễn Đức H và bà Ngô Thị T rút một phần yêu cầu khởi kiện nên ông H, bà T phải chịu.

[6] Về án phí:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng bị đơn ông Võ P và bà Trần Thị H1 phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 174, 175, 176, 178 Bộ luật dân sự.

- 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, lấn chiếm không gian*" của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, bà Ngô Thị T đối với bị đơn ông Võ P, bà Trần Thị H1.

Xử:

Buộc ông Võ P, bà Trần Thị H1 phải tháo dỡ công trình xây dựng nhà lấn chiếm qua không gian đất của ông Nguyễn Đức H, bà Ngô Thị T tại địa chỉ: Thôn L, xã H, thành phố Đà Nẵng gồm: Bít kín 02 cửa sổ bằng nhôm kính có kích thước 1,05m x 1,25m (một cửa sổ ở tầng 1, một cửa sổ ở tầng 2 nhà ông P, bà H1); tháo dỡ 01 lam xi măng chắn nước trên cửa sổ tầng 2 (rộng khoảng 10cm) khối lượng 1,05 md và 01 lam xi măng chắn nước trên vách kính cố định tầng 2 (rộng khoảng 10cm) khối lượng 0,5md; tháo dỡ phần tôn gắn trên tường phía trước có kích thước 7m x 1,5m khối lượng 10,5m², tháo dỡ phần tôn gắn trên tường phía giữa có kích thước 9m x 3,15m khối lượng 28,35m²; tháo dỡ phần tôn gắn khu phía sau tường có kích thước 2m x 4,5m khối lượng 9m².

2. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, bà Ngô Thị T đã rút phần diện tích 20,92m². Ông H, bà T không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

3. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 4.000.000 đồng đã thu và chi. Bị đơn ông Võ P và bà Trần Thị H1 phải chịu. Nguyên đơn ông H, bà T đã tạm ứng chi nên ông Võ P và bà Trần Thị H1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đức H và bà Ngô Thị T số tiền 4.000.000 đồng.

(Hoàn trả lại ông Nguyễn Đức H và bà Ngô Thị T số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định còn lại số tiền 1.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 22/12/2025).

- Chi phí đo đạc số tiền 2.223.619 đồng; Chi phí định giá tài sản số tiền: 7.000.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 103 ngày 09/06/2026. Ông Nguyễn Đức H và bà Ngô Thị T rút một phần yêu cầu khởi kiện nên ông H, bà T phải chịu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ P và bà Trần Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

5. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, 36 và 72 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- *Đương sự;*
- *Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng,*
- *Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng*
- *Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*



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

TRƯỜNG THANH PHÚC