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: 04/2026/DS-ST
Ngày: 03 - 02 - 2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc 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

- 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 Đỗ Thị Thu Hà
2. Bà Nguyễn Thị Lan

- 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.

Từ ngày 28/01/2026 đến ngày 03/02/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - tỉnh Điện Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2025 về việc *Tranh chấp quyền sử dụng đất*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2025/QĐST - DS ngày 30/12/2025, Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 01/TB-TA ngày 13/01/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị Thu H** và ông **Nguyễn Ngọc H**. Cùng địa chỉ: Số nhà X, tổ dân phố Y, phường T, thành phố Đ (nay là phường Đ), tỉnh Điện Biên. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Quàng Văn T**. Địa chỉ: Bản P, phường N, thành phố Đ (nay là phường M), tỉnh Điện Biên. (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Quàng Thị U** và bà **Lò Thị L**. Cùng địa chỉ: Bản P, phường N, thành phố Đ (nay là phường M), tỉnh Điện Biên. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong Đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2024, Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 15/01/2025 và ngày 28/01/2026, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Năm 2016, gia đình ông H, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị tại địa chỉ: Bản P, phường N, thành phố Đ (nay là phường M), tỉnh Điện Biên là Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 30, diện tích 140m^2 và đã được UBND thành phố 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 CD1950xx ngày 22/3/2016 mang tên bà H, ông H. Khi nhận chuyển nhượng ở khu vực đó, chỉ có đất nhà bà H, ông H và nhà anh T là đã được san bằng phẳng, phía giáp đất ông T khi đó vẫn là cả quả đồi cao hơn nhiều so với mặt đường.

Do chưa có điều kiện xây nhà nên gia đình bà H, ông H vẫn để đất trống. Đến năm 2024, ông Quàng Văn T (nhà ở sát bên thửa đất của nguyên đơn) đã làm sân, lán để đồ lấn sang diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của gia đình nguyên đơn. Nguyên đơn đã chủ động sang nói chuyện với ông T nhưng ông Tiến không nghe còn có thái độ thách thức. Do đó, nguyên đơn đã có Đơn đề nghị hòa giải tranh chấp đất đai. Nhiều lần, tổ Hòa giải bản P đã mời các bên đến hòa giải nhưng ông Quàng Văn T đều không có mặt nên việc hòa giải không thành. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết:

Ban đầu nguyên đơn khởi kiện: Buộc gia đình ông Quàng Văn T phải trả lại cho gia đình nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 0,67m x 20m = 13,4m^2.

Do trước khi khởi kiện nguyên đơn đã nhiều lần mời đơn vị đo đạc đo lại diện tích đất và đánh dấu các mốc đất của mình. Tuy nhiên, sau đó đều bị tháo dỡ đi nên tại buổi thẩm định ngày 26/6/2025 nguyên đơn đề nghị Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ căn cứ vào số liệu trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD1950xx ngày 22/3/2016 của mình để lên sơ đồ xem xét, thẩm định tại, xác định diện tích tranh chấp. Trên cơ sở kết quả đo đạc thấy rằng trên phần diện tích đất của nguyên đơn được cấp, nhà ông T đã làm lán để vật liệu: N2-N3-N4-N5-N2: 4,15m^2, khu vực bếp ngoài trời: b2-b3-b4-b5-b6-b7-I2: 3,04 m^2. Tổng diện tích đất đã lấn chiếm là 7,19 m^2.

Ngoài ra, ông Tiến còn xây mấy hàng gạch, làm đường dẫn nước thải bằng ống nhựa PVC trên đất của nguyên đơn.

Tại buổi xem xét lại hiện trạng ngày 28/01/2026, xác định ông T đã làm thêm chuồng gà (hiện đang nuôi gà) trước phần lán để vật liệu, trồng cây trên diện tích đất của nguyên đơn.

Vì vậy, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện cho đến nay: Buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng, nhổ bỏ các cây đã trồng 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 tuyên bị đơn phải tháo dỡ các công trình…để trả lại đất cho nguyên đơn.

2. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không trả lời thông báo về việc thụ lý vụ án, không cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa không có lý do.

3. 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 nguyên đơn.

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

- Ngày 28/01/2026 HĐXX đã tiến hành xem xét lại hiện trạng diện tích đất tranh chấp: Hiện ông Quàng Văn T đã làm thêm chuồng nuôi gà, trồng thêm cây trên đất của nguyên đơn. Tại buổi làm việc ông T có ý kiến: Ông T làm các công trình, trồng cây trên đất của mình, không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát 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, 71/BLTTDS.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình, vi phạm theo quy định tại điều 68, 70, 72, 73/BLTTDS.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoán 3 Điều 39, khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 Quàng Văn T phải trả lại cho ông H, bà H phần diện tích đất đã xây dựng lấn chiếm tổng cộng 7,19 m^2 và phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng, nhổ bỏ các cây đã trồng trên đất của ông H, bà H.

2. Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự: Ông T phải trả cho bà H, ông H số tiền 6.668.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân

sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án: Ông Quàng Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 phường N, thành phố Đ (nay là phường M), tỉnh Điện Biên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên), tỉnh Điện Biên theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39/BLTTDS và khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai.

- Về việc xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp: Ban đầu căn cứ vào đơn khởi kiện của người khởi kiện, Tòa án xác định là Tranh chấp quyền sử dụng đất. Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa, HĐXX xác định lại quan hệ tranh chấp cho đầy đủ là: Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình trên đất.

- Về việc vắng mặt đương sự: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 họ.

[2] Về nội dung vụ án:

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

Bà Bùi Thị Thu H và ông Nguyễn Ngọc H là chủ sử dụng: Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 30, diện tích 140m^2 tại Bản P, phường N, thành phố Đ (nay là phường M), tỉnh Điện Biên; Hình thức sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài. (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD1950xx ngày 22/3/2016 của UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên).

Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ thấy rằng: trên phần diện tích 140m^2 của ông H, bà H, ở vị trí từ N2-N3-N4-N5-N2 ông Quàng Văn T đã làm lán để vật liệu diện tích 4,15m^2, tại vị trí từ b2-b3-b4-b5-b6-b7-I2 ông Quàng Văn T đã làm khu vực bếp ngoài trời nấu củi có mái tôn, sân đổ bê tông diện tích 3,04 m^2, ngoài ra ông T làm đường dẫn nước thải bằng nhựa PVC trên đất của nguyên đơn, xây một số hàng gạch, trồng cây, làm chuồng gà.

Do đó, có căn cứ việc bị đơn đã sử dụng 7,19 m^2 đất phần đất không thuộc quyền sử dụng của mình, mà là đất của ông H, bà H, nên ông T phải tháo dỡ các

công trình, tài sản đã xây dựng, sử dụng để trả lại diện tích đất này cho nguyên đơn. 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 T trồng cây, làm các công trình như trên đất của ông H, bà H là vi phạm các quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông H, bà H. Do đó, ông T có nghĩa vụ phải tháo dỡ các công trình, các vật, nhổ bỏ cây đã trồng để trả lại phần đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn.

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

Vì vậy, 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 6.668.000 đồng.

[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 Nguyễn Ngọc H và bà Bùi Thị Thu H.

Buộc ông Quàng Văn T phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Thu H diện tích đã lấn chiếm là 7,19 m^2 (gồm: vị trí từ N2-N3-N4-N5-N2 lán để vật liệu diện tích 4,15m^2, vị trí từ b2-b3-b4-b5-b6-b7-I2 khu vực bếp ngoài trời …diện tích 3,04 m^2).

Buộc ông Quàng Văn T phải tháo dỡ các phần đã xây dựng trên đất gồm: Một phần lán để vật liệu, bếp nấu ngoài trời, chuồng gà, ống nước PVC, các hàng gạch đã xây...

(Theo sơ đồ hiện trạng ngày 26/6/2026 kèm Văn bản số 25/TTKT-KTTN ngày 23/01/2026 của Trung tâm Kỹ thuật nông nghiệp tài nguyên và môi trường - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Điện Biên, Biên bản hiện trạng ngày 28/01/2026)

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

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Quàng Văn T phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Thu H số tiền 6.668.000 *(sáu triệu, sáu trăm sáu mươi tám nghìn)* đồng.

3. Về án phí:

- Ông Quàng Văn T phải chịu 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông H, bà H số tiền 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001114 ngày 23/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Điện Biên).

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 (03/02/2026). 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 khu vực 1 - ĐB;
- Các đương sự;

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

- THADS tỉnh ĐB;
- TAND tỉnh ĐB;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án;

(Đã ký)

Nguyễn Thị Minh Huệ