

Bản án số: 70/2025/DS-ST
Ngày 24 tháng 9 năm 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, tháo dỡ, di dời vật kiến
trúc, tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ngọc Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Duy Hiếu; ông Nguyễn Lê Bảo Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Chau Chanh Đô Ra, thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14 - An Giang;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - An Giang tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Diễm, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, tháo dỡ di dời các vật kiến trúc, tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 302/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - An Giang, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1983; ông Lê Văn T1, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Tổ A, ấp N, xã V, tỉnh An Giang;

Bị đơn: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ A, ấp N, xã V, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị M, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ A, ấp N, xã V, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, các đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Ngày 06/5/2021 vợ chồng ông T1, bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L1, bà Lê Thị H diện tích 335,5m², thửa số 43, tờ bản đồ số 25 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS04950 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 12/4/2017, đất tọa lạc tổ 18, ấp N, xã V, tỉnh An Giang đứng tên ông Nguyễn Văn L1, bà Lê Thị H, đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T2 cập nhật đăng ký biến động ngày 06/5/2021 chuyển nhượng cho ông T1, bà T.

Ngày 03/9/2024, vợ chồng ông T1 phát hiện bà Huỳnh Thị L và con là Trần Thị M1 xây dựng nhà lấn ranh qua đất của ông T1 ngang 0,3m, dài 26,06m. Vì vậy, ông T1 và bà T yêu cầu bà L và bà M1 trả diện tích ngang 0,3m, dài 26,06m, đồng thời tháo dỡ di dời vật kiến trúc, hàng rào ra khỏi phần đất của ông T1 và bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04950, thửa số 43, tờ bản đồ số 25 diện tích 335,5m² do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 12/4/2017 do vợ chồng ông T1 và bà T đứng tên, đất tọa lạc tổ A, ấp N, xã V, tỉnh An Giang.

Nay qua kết quả đo đạc, ông T1 và bà T yêu cầu bổ sung là yêu cầu bà L, chị M1 tháo dỡ di dời vật kiến trúc, hàng rào diện tích 2,9m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/5/2025 của Công ty TNHH Đ, tại các điểm 51, 50, 65; 50, 7, 66, 65 và 6, 68, 60, 67 để trả lại hiện trạng đất cho ông T1, bà T; yêu cầu bà L, bà M1 có trách nhiệm liên đới trả chi phí tố tụng.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị L trình bày: Bà và ông Phan Thế C là vợ chồng, đang thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất, do chưa có khả năng nộp lệ phí các khoản thuế nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tổ A, ấp N, xã V, tỉnh An Giang, trên đất có căn nhà cấp sát ranh với đất của ông T1, bà T. Nguồn gốc đất này, vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng lại từ người khác và cất nhà ở ổn định. Năm 2023, ông C chết, vợ chồng bà chỉ có 01 người con duy nhất tên Phan Thị M, hiện nay bà M và bà L cùng sinh sống, quản lý tài sản là căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất này.

Bà L thừa nhận có xây hàng rào và vách nhà qua đất của vợ chồng bà T, ông T1 tại các điểm 51, 50, 65; 50, 7, 66, 65 và 6, 68, 60, 67 tổng diện tích 2,9m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/5/2025 của Công ty TNHH Đ. Khi xây dựng, có thể do các thợ xây dựng không chú ý cắm trụ, ranh giới đúng vị trí đất, từ đó mà chệch lệch mốc giới, chứ gia đình bà L hoàn toàn không cố ý lấn ranh đất diện tích 2,9m². Do đó, bà L đồng ý tự nguyện tháo dỡ di dời vật kiến trúc trả lại đất ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, bà không đồng ý trả chi phí tố tụng theo yêu cầu của phía nguyên đơn, bởi vì hoàn cảnh kinh tế rất khó khăn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M trình bày: Bà M là con ruột của bà Huỳnh Thị L, hiện đang quản lý, sử dụng căn nhà cùng bà L. Nay thống nhất ý kiến của bà Huỳnh Thị L, đồng ý tháo dỡ di dời đối với phần xây dựng lấn ranh đất theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/5/2025 của Công ty TNHH Đ khi án có hiệu lực. Bà M không đồng ý trả chi phí tố tụng vì không phải là người khởi kiện.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu bà L, bà M tháo dỡ di dời vật kiến trúc, hàng rào diện tích 2,9m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/5/2025 của Công ty TNHH Đ, tại các điểm 51, 50, 65; 50, 7, 66, 65 và 6, 68, 60, 67. Bị đơn L và bà M thống nhất tháo dỡ, di dời, trả lại đất, tuy nhiên không đồng ý hoàn trả chi phí tố tụng, chỉ đồng ý hỗ trợ chi phí tố tụng cho ông T1, bà T 3.500.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa được phân công thụ lý, giải quyết, xét xử vụ việc đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ việc; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên còn vi phạm về việc chấp hành về thời hạn chuẩn bị xét xử, quá hạn 02 tháng 21 ngày.

Về nội dung vụ án, căn cứ vào kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa, nhận thấy:

Ông T1, bà T được cấp diện tích 335 m², thửa số 43, tờ bản đồ số 25 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích số CH 91829 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh A cấp ngày 12/4/2017, đất tọa lạc tại ấp N xã V, tỉnh An Giang. Trong quá trình sử dụng, ông T1, bà T phát hiện bà L, bà M (nhà giáp ranh) xây dựng nhà lấn chiếm đất của ông T1, bà T nên ông T1, bà T khởi kiện. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá các diện tích đất nêu trên. Sau khi có kết quả đo đạc, các đương sự đều thống nhất với kết quả đo đạc này.

Căn cứ vào bản trích đo hiện trạng ngày 10/02/2025 của Công ty TNHH Đ thể hiện: Các điểm 51, 50, 65 có diện tích 0,8m² là một phần bó nền của bà Huỳnh Thị L thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CS4950 do bà T, ông T1 đứng tên; các điểm 50, 7, 66, 65 có diện tích 1,0m² là một phần nhà gạch của bà Huỳnh Thị L thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CS4950 do bà T, ông T1 đứng tên; các điểm 6, 68, 69, 67 có diện tích 1,1m² là một phần căn nhà tạm (quán cà phê) của bà Huỳnh Thị L thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CS4950 do bà T, ông T1 đứng tên.

Qua kết quả đo đạc cho thấy bà L, bà M đã lấn sang đất của ông T1, bà T tổng diện tích 2,9m² do đó yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà T là có cơ sở chấp nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L và bà M thừa nhận trong quá trình xây dựng nhà có lấn chiếm sang đất của ông T1, bà T và đồng ý di dời trả lại đất cho ông T1, bà T.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà T, buộc bà L, bà M trả lại diện tích 2,9m² đã lấn chiếm tại các điểm 51, 50, 65; 50, 7, 66, 65; 6, 68, 69, 67 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/5/2025 của Công ty TNHH Đ.

Về chi phí tố tụng và án phí, bà L, bà M phải chịu án phí theo quy định của 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 thủ tục tố tụng

[1.1] Ông T1, bà T khởi kiện yêu cầu bà L, bà M tháo dỡ di dời các vật kiến trúc trên đất để trả lại quyền sử dụng đất, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc ấp N, xã V, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân khu vực 14 - An Giang thụ lý

giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu, bị đơn không có yêu cầu phản tố; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự để giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

[2.1] Các đương sự đều thống nhất với biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá và bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ lập ngày 20/5/2025.

[2.2] Theo bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ lập ngày 20/5/2025, qua đo đạc thực tế thể hiện tại các điểm 51, 50, 65; 50, 7, 66, 65 và 6, 68, 60, 67 có diện tích 2,9m² hiện nay bà L, bà M đang xây hàng rào và vật kiến trúc nhưng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04950 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 12/4/2017 do ông, bà Lê Văn T1, Nguyễn Thị Thu T đứng tên, đất tọa lạc tổ A, ấp N, xã V, tỉnh An Giang.

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định ... ” *Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung*”. Trong vụ án này, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/4/2017, bị đơn đang trong quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong quá trình sử dụng thì phía bà L, bà M xây dựng không tuân thủ mốc, ranh giới bất động sản liền kề theo Điều 174, 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015, đã xây dựng lấn qua bất động sản liền kề của ông T1, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T1, bà T.

Qua bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 20/5/2025, thì phía bà L, bà M thừa nhận xây dựng vật kiến trúc trên đất tại các điểm 51, 50, 65 có diện tích 0.8m²; các điểm 50, 7, 66, 65 có diện tích 1,0m² và các điểm 6, 68, 60, 67 có diện tích 1,1m² thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 25 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04950 Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 12/4/2017 lấn sang diện tích đất do bà T, ông T1 đứng tên, đất tọa lạc tổ A, ấp N, xã V, tỉnh An Giang.

Cho nên, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà T là có cơ sở chấp nhận, buộc bà L, bà M tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc và các tài sản khác gắn liền trên đất tại các điểm 51, 50, 65 có diện tích 0.8m²; Các điểm 50, 7, 66, 65 có diện tích 1,0m² và các điểm 6, 68, 60, 67 có diện tích 1,1m² theo bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ lập ngày 20/5/2025 thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 25 thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04950 Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 12/4/2017 do bà T, ông T1 đứng tên.

[2.3] Tại phiên tòa hôm nay, bà L, bà M đồng ý hỗ trợ chi phí tố tụng 3.500.000 đồng cho ông T1, bà T. Tuy nhiên, ý kiến này không được nguyên đơn chấp nhận nên không có cơ sở xem xét.

[2.4] Việc bà L, bà M đề nghị không trả lại chi phí tố tụng cho ông T1, bà T và phía ông T1, bà T không đồng ý, nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bà L, bà M. Xét bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có lỗi nên phải chịu chi phí tố tụng bao gồm các khoản xem xét thẩm định tại chỗ 800.000 đồng; chi phí đo đạc 2.031.000 đồng; thẩm định giá 4.500.000 đồng, thành tiền 7.331.000 đồng. Nguyên đơn ông T1, bà T đã tạm ứng các chi phí này nên buộc bà L, chị M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T1, bà T số tiền 7.331.000 đồng là phù hợp.

[3] Quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận toàn bộ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có lỗi nên phải chịu án phí.

Nguyên đơn không phải chịu án phí.

[5] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 26, 31, 236 Luật Đất đai 2024; Điều 166, 174, 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26 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.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thu T.

Buộc bà Huỳnh Thị L và bà Phan Thị M tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc, tài sản gắn liền trên đất trả lại diện tích 2,9m² cho ông T1, bà T tại các điểm 51, 50, 65 có diện tích 0.8m²; Các điểm 50, 7, 66, 65 có diện tích 1,0m² và các điểm 6, 68, 60, 67 có diện tích 1,1m² theo bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ lập ngày 20/5/2025, thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 25 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04950 Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 12/4/2017 do bà T, ông T1 đứng tên. Đất tọa lạc tại tổ A, ấp N, xã V, tỉnh An Giang.

(Sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp do Công ty TNHH Đ lập ngày 20/5/2025 là phần không tách rời bản án).

[2] Về chi phí tố tụng, buộc bà Huỳnh Thị L, chị Phan Thị M phải hoàn trả các chi phí tố tụng 7.331.000 đồng cho ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Thu T gồm chi phí đo đạc 2.031.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 800.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản 4.500.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại án phí dân sự sơ thẩm cho ông T1, bà T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu nộp tạm ứng án, lệ phí Tòa án số 0013024 ngày 12/02/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tri Tôn, nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 14 – An Giang.

Bà Huỳnh Thị L, chị Phan Thị M liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

[4] Về quyền kháng cáo, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp bản án, 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 thoả 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, 7a 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:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 14 – An Giang;
- Thi hành án Dân sự tỉnh An Giang;
- Phòng THADS khu vực 14 - AG;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Trịnh Thị Ngọc Hà