TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN PHÚ** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **130**/2025/DS-ST
Ngày 24 tháng 6 năm 2025
Về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu bồi thường thiệt hại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ, TỈNH AN GIANG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Sáu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Hữu Danh, ông Nguyễn Quốc Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thanh Trúc Phương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trà Mi - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc "Yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại", giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Thị K, sinh năm: 1966; nơi cư trú: Tổ C, khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang. (Có mặt)

Người đai diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị K: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Tổ C, khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang.(Theo Văn bản ủy quyền được UBND thị trấn A chứng thực ngày 05/7/2022). (Có mặt)

Bị đơn: Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1963; nơi cư trú: Tổ C, khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

Người đai diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn D: Ông Lê Hùng T, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Tổ A, khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang.(Theo Văn bản ủy quyền được UBND thị trấn A chứng thực ngày 15/11/2022). (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị Á, sinh năm 1964; nơi cư trú: Tổ C, khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

Người đai diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Á: Ông Lê Hùng T, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Tổ A, khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang.(Theo Văn bản ủy quyền được UBND thị trấn A chứng thực ngày 15/11/2022). (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn; trình bày của bị đơn cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:

Theo bà K, khoảng tháng 6 năm 2021, gia đình ông D có đến gặp gia đình bà K để thỏa thuận các trụ ranh để gia đình ông D xây cất nhà. Khi ông D thực hiện việc đổ đà có lấn sang đất bà K. Bà K yêu cầu khắc phục nhưng ông D không thực hiện. Bà K căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN.QSDĐ) số CH01915aL do Ủy ban nhân dan huyện A cấp ngày 28/10/2010 mang tên Nguyễn Thị K kiện yêu cầu ông D tháo dỡ vật kiến trúc trả lại phần đất lấn chiếm ngang 0,05m x dài 12m (cả trên mặt đất và khoảng không). Ngài ra, yêu cầu phía ông D bồi thường thiệt hại về tài sản (tole, cây bị hư hỏng) là 50.000.000 đồng.

Theo ông D, trước khi xây cất nhà thì ông D có xin phép và được cơ quan chức năng cấp phép xây dựng. Việc ông tiến hành xây dựng là theo kích thước giấy phép và theo giấy chứng nhận ông được cấp (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số H01237/aL, cấp ngày 16/6/2009 mang tên Huỳnh Văn D và Phan Thị Á). Do đó ông D không đồng ý tháo dỡ vật kiến trúc trả đất theo yêu cầu của bà K.

Về phần thiệt hại, trong quá trình xây dựng có làm hư hỏng tole nhà bà K thì ông D tự nguyện hỗ trợ, bồi thường lại cho gia đình bà K bằng 10.000.000 đồng.

Quá trình thu thập chứng cứ đã tiến hành đo đạc; xem xét thẩm định tại chỗ, xác định giá trị tài sản tranh chấp.

Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 12/8/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh A thì phần nhà ông D xây cất không lấn chiếm vào diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K được cấp. Người đại diện theo ùy quyền của bà K ông S không đồng ý với kết quả đo đạc của Văn phòng Đ chi nhánh A và có yêu cầu đơn vị độc lập tiến hành đo đạc lại.

Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 22/5/2025 của Công ty TNHH Đ1 thì phần xây dựng nhà ông D, gồm: Mái che tiền chế 49,0m^2 và căn nhà bê tông có 01 tầng của ông D có diện tích 153,0m^2, trong đó có 39,7m^2 xây dựng trên phần đất bãi bồi (Nhà nước quản lý), phần còn lại thuộc diện tích theo GCN.QSDĐ số H01237aL do ông Huỳnh Văn D và bà Phan Thị Á đứng tên. Phần xây dựng nhà bà K, gồm: Mái che tiền chế, căn nhà của bà Nguyễn Thị K có diện tích 129,5m^2, trong đó phần căn nhà gỗ phía sau diện tích 11,5m^2 xây dựng trên phần đất bãi bồi (Nhà nước quản lý), phần còn lại thuộc diện tích theo GCN.QSDĐ số CH01915 do bà Nguyễn Thị K đứng tên. Chồng ghép hiện trạng nhà ông D và nhà bà K vào diện tích GCN.QSDĐ được cấp thì phần nhà ông D không lấn chiếm diện tích đất của bà K.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2023 và ngày 28/3/2025 thì nhà bà K kết cấu khung tường, gỗ, mái tole, vách tole. Nhà chính sàn một phần đổ bê tông lát gạch men, một phần sàn lót ván; phía trước nhà có mái che tiền chế, phía sau có trại nhỏ khung gỗ, mái tole. Phần vách nhà bà K bị sụp lún từ cửa sổ ra sau khoảng 08m, 2 cây thuông luôn bị cong, mái nhà có 2 tấm tole bị cát, xi măng dính làm ghỉ sét. Nhà chính ông D khung bê tông, 2 tầng (1 trệt, 1 lầu), phía trước khung tiền chế sắt, mái tole, vách xây gạch, phía sau khung đà bê tông.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đồng ý với kết

quả thẩm định, định giá ngày 28/3/2025; Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 22/5/2025 của Công ty TNHH Đ1. Đại diện theo ủy quyền của ông D, bà Á vắng mặt nhưng có đơn xét xử vắng mặt.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật; thành phần Hội đồng xét xử không thuộc trường hợp phải thay đổi, tiến hành xét xử vắng mặt ông Huỳnh Văn D và bà Phan Thị Á là phù hợp quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, có căn cứ xác định, công trình xây dựng nhà của ông Huỳnh Văn D có một phần lấn chiếm đất bãi bồi, không lấn chiếm vào diện tích đất bà Nguyễn Thị K. Tuy nhiên trong quá trình ông D xây dựng nhà có làm hư hỏng vách và mái tole nhà bà K. Do đó đề nghị không chấp nhận yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất; chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường. Buộc ông Huỳnh Văn D và bà nguyễn Thị Á1 bồi thường phần tole, gỗ bị hư hỏng cho bà Nguyễn Thị K. Xét phần thiệt hại nhỏ hơn so tự nguyện bồi thường của ông D nên đề nghị công nhận sự tự nguyện bồi thường của ông D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà nguyễn Thị K kiện yêu cầu bà ông Huỳnh Văn D tháo dỡ vật kiến trúc trả lại phần mặt đất và khoảng không lấn chiếm và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản do quá trình xây dựng gây ra. Xác định quan hệ tranh chấp là *"Yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất" và "Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"*, đều là tranh chấp dân sự. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc khóm A, thị trấn A, huyện A, nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Phú theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng: Theo đơn kiện, bà Nguyễn Thị K chỉ kiện ông Huỳnh Văn D. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án xác định được GCN.QSDĐ số H01237aL do ông Huỳnh Văn D và bà Phan Thị Á đứng tên; nhà xây dựng cũng là tài sản của ông D, bà Á. Do đó đưa bà Phan Thị Á tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án.

[1.3] Về việc đương sự vắng mặt: Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà Á vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu không tham gia phiên tòa. Do đó tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Về thời hiệu: Trong vụ án này, các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 155 Bộ luật Dân sự thì tranh chấp đất đai không áp dụng thời hiệu, nên vụ kiện còn trong thời hiệu.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về Yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất: Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn cho rằng công trình xây dựng nhà của ông Huỳnh Văn D lấn chiếm ngang 0,05m (05cm), dài 12m, tổng diện tích lấn chấm là 0,6m^2 cả trên mặt đất và khoảng không. Phần lấn chiếm này là từ khoảng giữa nhà trở ra sau đất bãi bồi, phần phía trước giáp đường B không lấn chiếm. Trong phần lấn chiếm có lấn chiếm trên mặt đất và khoảng không. Cụ thể trên khoảng không là phần đà dọc tầng 1 nhà ông D nhô ra so tường nhà, vạt sang làm sụp lún vách nhà bà K.

Theo quy định tại Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự thì ranh giới giữa đất bà K và đất ông D đã được Nhà nước công nhận theo các GCN.QSDĐ số CH01915aL (đất bà K) và GCN.QSDĐ số H01237aL (đất ông D, bà Á). Các đương sự không tranh chấp về diện tích đất theo Giấy chứng nhận được cấp. Như vậy, ranh giới được xác định theo thửa số 44 và thửa số 45, tờ bản đồ số 17. Do đó, bà K, ông D, bà Á có quyền sử dụng không gian, lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Căn cứ Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 22/5/2025 của Công ty TNHH Đ1, thì phần diện tích đất của GCN.QSDĐ số CH01915aL cấp ngày 28/10/2010 mang tên Nguyễn Thị K thể hiện tại các điểm 56, 57, 58, 61, diện tích 203,0m^2 (thửa đất số 44, tờ bản đồ số 17); GCN.QSDĐ số H01237aL cấp ngày 16/6/2009 mang tên Huỳnh Văn D và Phan Thị Á thể hiện tại các điểm 58, 59, 60, 61, diện tích 168,4m^2 (thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17). Phần vị trí các đương sự tranh chấp xác định được, đà và vách tường tầng 1 có nhô ra diện tích 0,4m^2 (theo các điểm 2, 72, 3, 65, 64), trong đó có 0,1m^2 (theo các điểm 71, 6, 12, 64, 65) thuộc đất bãi bồi; 0,3m^2 (theo các điểm 72, 3, 65, 64, 2) thuộc GCN.QSDĐ số H01237aL cấp ngày 16/6/2009 mang tên Huỳnh Văn D và Phan Thị Á (thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17). Như vậy, phần nhà của ông D không lấn chiếm diện tích đất thửa số 44 (GCN.QSDĐ số CH01915aL do Ủy ban nhân dan huyện A cấp ngày 28/10/2010 mang tên Nguyễn Thị K) cả trên mặt đất và khoảng không. Do đó không chấp nhận yêu cầu của bà K về việc yêu cầu ông D tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất.

[2.2] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Theo bà K, quá trình ông D xây dựng nhà phần đà tầng 1 nhà ông D bị vạt ra làm sụp lún vách nhà bà K và làm hư hỏng 2 tấm tole trên mái nhà. Bà K yêu cầu bồi thường tổng thiệt hại 50.000.000 đồng. Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá thì phần vách nhà bà K có 05 tấm tole kích thước 1m x 3m bị sụp lún; 02 cây thuông luông (loại gỗ dầu, kích thước 3cm x 4cm, dài 9m) bị cong do quá trình xây xây dựng nhà ông D gây ra; phần tole trên mái nhà có 2 tấm giáp nhà ông D bị xi măng, cát đóng làm ghỉ sét. Có căn cứ xác định, phần thiệt hại này là do quá trình xây dựng nhà của ông D gây ra. Căn cứ các Điều 163, 164, 166, 170 Bộ luật Dân sự thì bà K có quyền yêu cầu người có hành vi gây ra thiệt hại về tài sản phải bồi thường. Do đó buộc ông D có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà K. Mặc dù tole bị sụp lún 5 tấm nhưng phần vách nhà có tổng cộng 12 tấm; gỗ thuông luông chỉ cong 2 cây nhưng tổng cộng có 5 cây. Nhận thấy khi tháo, sửa sẽ ảnh hưởng thiệt hại toàn bộ. Do đó buộc ông D có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ số tole, cây của vách nhà và 02 tấm tole mái nhà là 7.428.000 đồng. Tại phiên tòa, ông S xác định cần 8 công sửa chữa phần hư hỏng. Tính giá công thợ bình quân tại địa

phương là 250.000 đồng/ngày/người. Như vậy công thợ để sửa vách nhà và thay 2 tấm tole mái nhà bà K là 2.000.000 đồng. Do đó buộc ông D có trách nhiệm bồi thường cho bà K tổng số tiền 9.428.000 đồng. Tuy nhiên, theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, thì người đại diện theo ủy quyền của ông D đồng ý hỗ trợ 10.000.000 đồng. Nhận thấy sự tự nguyện này của ông D là có lợi cho bà K, nên chấp nhận.

Ngoài ra, theo Bản trích đo hiện trạng thì phần nhà của ông D và phần nhà của bà K có một phần xây dựng trên đất bãi bồi (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc diện Nhà nước quản lý) là vi phạm. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị trấn A có xem xét, xử lý tránh gây ảnh hưởng về sau.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí có giá ngạch đối với phần được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí phần yêu cầu không được chấp nhận. Đối với yêu cầu trả lại đất theo mức án phí không có giá ngạch; đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại theo mức án phí có giá ngạch.

[4.2] Về chi phí tố tụng

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã tạm ứng tổng chi phí 6.430.000 đồng. Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn hoàn trả lại là phù hợp quy định của pháp luật. Do đó buộc ông Huỳnh Văn D có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị K 3.215.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 6, khoản 9 Điều 26; các Điều 147, 157, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, 31 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 164, 166, 170, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 26; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn D tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất lấn chiếm;

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị K về việc yêu ông Huỳnh Văn D bồi thường thiệt hại.

1. Buộc ông Huỳnh Văn D có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị K 10.0000.000 (mười triệu) đồng.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, bà K có đơn yêu cầu thi hành án hoặc từ khi cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành án chủ động mà ông D không thực hiện

nghĩa vụ bồi thường thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất được quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân dự trên phần tiền và thời gian chậm thực hiện.

2. Về án phí:

Ông Huỳnh Văn D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất; 2.000.000 đồng án phí yêu cầu bồi thường không được chấp nhận. Tổng án phí bà K phải chịu là 2.300.000 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà K đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự theo Biên lai thu số 0007229 ngày 25/10/2022. Bà Nguyễn Thị K còn phải nộp thêm 2.000.000 (hai triệu) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn D có trách nhiệm hoàn trả lại 1/2 chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá cho bà Nguyễn Thị K là 3.215.000 (ba triệu hai trăm mười lăm nghìn) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Án tuyên công khai có mặt ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị K. Thời hạn kháng cáo của bà Nguyễn Thị K là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Thời hạn kháng cáo của ông Huỳnh Văn D và bà Phan Thị Á là 15 ngày kể từ ngày Bản án này được tống đạt hợp lệ theo quy định.

(Kèm theo và không tách rời Bản án này là bản sao Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 22/5/2025 của Công ty TNHH Đ1).

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND tỉnh An Giang (1);
- VKSND huyện An Phú (1);
- THADS huyện An Phú (1);
- Các đương sự (3);
- UBND thị trấn An Phú (1);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Sáu