

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12,
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 50/2025/DS-ST

Ngày: 21 – 8 – 2025

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng đất và
yêu cầu tháo dỡ, di dời các vật kiến
trúc trên đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Bích Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Dương Văn Lũy
- Bà Nguyễn Thúy Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Nam – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12- An Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 318/2023/TLST-DS ngày 06/11/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2025/QĐXXST- DS, ngày 27 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Đặng Thanh T, sinh năm 1965; số CCCD 089065XXXXXX;
- Bà Mai Diễm T1, sinh năm 1966; số CCCD 089166XXXXXX (có mặt).

Cùng cư trú: số nhà B, tổ G, hẻm A, ấp T, xã P, tỉnh An Giang.

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông T và bà T1: ông Lê Hữu Đ, sinh năm 1963. Nơi cư trú: số nhà E, tổ H, hẻm G, ấp M, xã P, tỉnh An Giang. (theo Giấy uỷ quyền ngày 21/11/2023) (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Trung C, sinh năm 1981; số CCCD 089081XXXXXX; (có mặt)

2.2. Bà Lý Thị L, sinh năm 1971; số CCCD 089171XXXXXX; (có mặt)

Cùng cư trú: số nhà B, tổ G, hẻm A, ấp T, xã P, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ đơn khởi kiện ngày 19/5/2023, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2020, vợ chồng ông T, bà T1 có chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan Hoàng V và bà Lê Thị Kim T2 diện tích đất 54,2m² thuộc thửa 128, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc thị trấn P, huyện P, An Giang và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08646 cấp ngày 13/4/2020 cho vợ chồng ông T và bà T1 đứng tên. Trên đất, vợ chồng ông T, bà T1 đã xây cất căn nhà cấp IV, khi xây dựng có để lại một phần đất trống bên hông nhà với diện tích ngang trước khoảng 0,4 m, ngang sau 1,68m và dài khoảng 11,63m, mục đích là để làm hành lang bên hông nhà và khi cần cho việc sửa chữa nhà. Khoảng tháng 7 năm 2020, vợ chồng ông C, bà L lấn chiếm hết phần đất trống này sử dụng để sinh hoạt và làm lối đi từ nhà ông C bà L ra Hẻm công cộng (hẻm A). Nay thống nhất Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P vẽ và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xác định diện tích tranh chấp là 10,9 m² tại các điểm M1, 20, 9, 19, M4 của Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P vẽ ngày 15/01/2025 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08646 cấp ngày 13/4/2020 cho vợ chồng ông T và bà T1 đứng tên. Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 1,1m² (đơn khởi kiện ghi là 12m²)

Nay ông T và T1 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Trung C và bà Lý Thị L tháo dỡ, di dời các vật dụng kiến trúc là hàng rào sắt, sàn nước trả lại diện tích đất lấn chiếm 10,9m² tại các điểm M1, 20, 9, 19, M4 của Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P vẽ ngày 15/01/2025. Ngoài ra, không còn ý kiến, yêu cầu nào khác.

** Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Trung C và bà Lý Thị L trình bày:*

Ông Nguyễn Trung C và bà Lý Thị L là vợ chồng, căn nhà ông bà đang ở (hiện không còn ai khác ở) là do ông Nguyễn Nhật L1 (là anh ruột ông C) đã xây cất ở vào khoảng năm 1997 để lại do ông L1 đã đi nơi khác sinh sống cho đến nay. Về nguồn gốc đất gắn liền căn nhà của ông C, bà L là của ông bà, hiện do bà Trần Thị M đứng tên quyền sử dụng đất. Trước đây, bà M cho ông L1 cất nhà đã ở và sau đó cho lại vợ chồng ông C, quá trình sử dụng có sửa chữa nhà do hư hỏng (không nhớ thời gian). Đồng thời, ông C, bà L có xây sàn nước sinh hoạt gia đình và làm hàng rào cửa sắt trên lối đi từ nhà dẫn ra hẻm công cộng (phần đất nguyên đơn tranh chấp).

Lý do, trước khi ông D chuyển nhượng phần đất nền nhà của ông cho vợ chồng bà T2 là đất trống (chưa có nhà) chỉ cuốn nền và rào lưới B40 có diện tích chiều ngang mặt trước là 4,3 m, chiều ngang mặt sau là 4m dài 11,6 m. Thì ông M1 và ông D cùng với bà T2 có thỏa thuận miệng với nhau (không có làm văn bản giấy tờ nhưng cắm mốc ranh) chừa một lối đi từ nhà ông C để đi ra hẻm công cộng như hiện trạng ông C, bà L đang sử dụng. Thống nhất Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P vẽ ngày 15/01/2025 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2024 của Tòa án.

Nay ông C, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T bà T1. Yêu cầu được giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng lối đi. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – An Giang:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những 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 là đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ vật kiến trúc đã xây dựng là hàng rào, sàn nước bê tông lát gạch men trả đất lấn chiếm chiếm diện tích 10,9 m² tại các điểm M1, 20, 9, 19, M4, tọa lạc tại ấp T, xã P, tỉnh An Giang theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân đo vẽ ngày 15/01/2025. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các bên xác định diện tích đất 10,9 m² tranh chấp nằm trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08646 ngày 13/4/2020 cho vợ chồng ông T và bà T1 đứng tên đang sử dụng; việc cấp giấy chứng nhận cho các bên đúng trình tự theo quy định pháp luật, đến nay không ai khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận cho đến khi nguyên đơn tranh chấp đòi quyền sử dụng đất. Bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh các bên có thỏa thuận việc hoán đổi đổi phần diện tích đất và chừa lối đi như hiện trạng nguyên đơn tranh chấp, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: ông T và bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn tháo dỡ vật kiến trúc hàng rào cửa sắt, sàn nước bê tông trả lại quyền sử dụng đất đã lấn chiếm nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*Quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc trên đất*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã P, tỉnh An Giang. Căn cứ căn cứ điểm c khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa đổi, bổ sung 2025 nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang.

1.3. Về đưa người tham gia tố tụng:

- Quá trình giải quyết vụ án, theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 15/01/2025 thể hiện, căn nhà của bị đơn đang ở tại các điểm 7, 12, 13, 14, với diện tích 23,1m² và một phần căn nhà của nguyên đơn có các điểm 6,15,21,20 với diện tích 2,3m² nằm trên quyền sử dụng đất số CS05512 cấp ngày 02/11/2016 do bà Trần Thị M đứng tên. Qua thu thập chứng cứ, phần diện tích này không nằm trong diện tích đang tranh chấp trong vụ án.

Ngoài ra, một phần căn nhà của nguyên đơn nằm trên lối đi chung thuộc nhà nước quản lý và cũng không nằm trong phần diện tích đất tranh chấp trong vụ án.

Do đó, xét thấy không cần thiết phải đưa họ tham gia tố tụng vì không liên quan đến vụ án tranh chấp. Trường hợp, có phát tranh chấp, thì các bên có thể khởi kiện tranh chấp trong một vụ án dân sự khác.

- Bên cạnh đó, kết quả xác minh xác định, ông C và bà L không có con, không còn ai khác sinh sống trong căn nhà của vợ chồng ông C và bà L nên không phát sinh người liên quan tham gia tố tụng.

[2]. Về nội dung: Ông T và bà T1 khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C, bà L tháo dỡ, di dời hàng rào cửa sắt, sàn nước bê tông lát gạch men trả lại quyền sử dụng đất đã lấn chiếm. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cùng kết quả tranh tụng tại phiên tòa thì thấy, quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp 10,9m² tại các điểm M1, 20, 9, 19, M4, tọa lạc tại ấp T, huyện P (nay là xã P), tỉnh An Giang theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P vẽ ngày 15/01/2025, thuộc quyền sử dụng đất số CS08646 ngày 13/4/2020 do ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng của bà T2, ông V năm 2020 và đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08646 ngày 13/4/2020 cho vợ chồng ông T và bà T1 đứng tên và đang sử dụng với diện tích đất 54,2m² thuộc thửa 128, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc thị trấn P. Việc cấp giấy chứng nhận cho các bên đúng trình tự theo quy định pháp luật, đến nay không ai khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận cho đến khi nguyên đơn tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng đến khoảng tháng 7 năm 2020, vợ chồng ông C bà L đã xây dựng là hàng rào, sàn nước bê tông lát gạch men với diện tích 10,9 m² tại các điểm M1, 20, 9, 19, M4 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ1 chi nhánh P vẽ ngày 15/01/2025 là thuộc quyền sử dụng đất số CS08646 ngày 13/4/2020 do Sở T4 đã cấp cho vợ chồng ông T và bà T1 đứng tên.

Quá trình thu thập chứng cứ phía bị đơn và người làm chứng (ông M1 cha của ông C) cho rằng có thỏa thuận với ông D, bà T2 việc hoán đổi một phần diện tích đất khác và chừa phần đất làm lối đi cho bị đơn sử dụng mà nguyên đơn tranh chấp (việc thỏa thuận là trước khi ông D chuyển nhượng đất cho bà T2), nhưng nguyên đơn không thừa nhận mà bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc thỏa thuận này nên không có căn cứ để HĐXX xem xét. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, quá trình thu thập chứng cứ, nhận thấy căn nhà của ông C, bà L nằm trên quyền sử dụng đất do bà M đứng tên, và căn nhà chỉ có một lối đi duy nhất ra đường công cộng (hẻm A). Theo quy định pháp luật, trường hợp chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác thì có quyền yêu cầu theo quy định tại các Điều 254, 273, 275 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích về quyền này cho các đương sự nhưng không ai yêu cầu. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết việc mở lối đi theo quy định của pháp luật. Đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất tranh chấp là 1,1m², đây là sự tự nguyện nên được chấp nhận theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, không ai không tranh chấp yêu cầu về vấn đề nào khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Về chi phí tố tụng: 3.031.400đ (bao gồm chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ), tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

- Điều 107, Điều 175, Điều 254, Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 47 Điều 3, Điều 26, Điều 31 Luật Đất đai 2024;

- Điều 26, Điều 27 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,

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thanh T, bà Mai Diễm T1 đối với bị đơn ông Nguyễn Trung C, bà Lý Thị L.

Buộc ông Nguyễn Trung C và bà Lý Thị L tháo dỡ, di dời các vật dụng kiến trúc là hàng rào cửa sắt, sàn nước (bể thoát nước sinh hoạt) lót gạch men nằm trên lối đi lót gạch men để trả đất lấn chiếm cho ông Đặng Thanh T và bà Mai Diễm T1 với diện tích 10,9 m² tại các điểm M1, 20, 9, 19, M4 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P vẽ ngày 15/01/2025.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 1,1m².

2. Về chi phí tố tụng: 3.031.400đ (bao gồm chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ) nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Trung C và bà Lý Thị L phải chịu là 300.000đ.

- Ông T bà T1 không phải chịu án phí nên được nhận lại 1.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006664 ngày 01/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – An Giang).

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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 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.

(Bản án đính kèm Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân đo vẽ ngày 15/01/2025).

(Đã giải thích Điều 26 Luật thi hành án dân sự)./.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 12 -An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hs, VP.

Dương Bích Tuyền

