

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: **91/2025/DS-ST**

Ngày 13 tháng 5 năm 2025

Về Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở,
bồi thường thiệt hại và tranh chấp
quyền sử dụng đất.

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 Võ Hoàng Nghiệp, bà Dương Thị Thúy Duy.

- **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 Lâm Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 556/2024/TLST-DS, ngày 20 tháng 12 năm 2024, về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”; “Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” và “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 217/2025/TB-TA, ngày 22 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Bà Võ Thị G, sinh năm 1989; nơi cư trú: Ấp B, xã Q, huyện A, tỉnh An Giang. Chỗ ở hiện tại: Tổ 05, ấp Đ, xã Q, huyện A, tỉnh An Giang. (Có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1985; nơi cư trú: Ấp A, xã K, huyện A, tỉnh An Giang. Chỗ ở hiện tại: Tổ 05, ấp Đ, xã Q, huyện A, tỉnh An Giang. (Có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Thái Thị X, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ A, ấp B, xã Q, huyện A, tỉnh An Giang. (Có 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:

Khoảng đầu năm 2024 vợ chồng bà Võ Thị G và ông Nguyễn Văn Đ tiến hành bó nền, đổ móng, trụ xây nhà trên nền đất thửa số 483, tờ bản đồ số 09, tại ấp

Đ, xã Q, huyện A thì bà Thái Thị X có lời nói, hành động ngăn cản, nên bà G, ông Đ tạm ngừng việc xây dựng.

Theo bà G, ông Đ, việc ông bà tiến hành xây dựng nhà có xin phép, phần xây dựng thuộc diện tích đất được cấp giấy chứng nhận (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DM 855170, số vào sổ GCN CN06077, cấp ngày 29/9/2023, diện tích 91,0m² mang tên Võ Thị G và Nguyễn Văn Đ). Việc bà X ngăn cản đã làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông, bà. Bà G, ông Đ kiện yêu cầu buộc bà X chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại số sất, xi măng còn để lại trên nền đất là 16.865.000 (Mười sáu triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng.

Theo bà Thái Thị X, bà X cho rằng phần xây dựng của ông Đ, bà G đã lấn chiếm sang phần đất của gia đình bà (Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bà xác định phần xây dựng hiện tại của bà G, ông Đ là lớn hơn phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 20m² (ngang khoảng 5m, dài khoảng 4m). Bà X không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà G đồng thời có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông Đ, bà G tháo dỡ vật kiến trúc xây dựng trên phần đất của bà và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm.

Quá trình hòa giải và tại phiên tòa, ông Đ, bà G rút lại một phần yêu cầu khởi kiện (rút lại phần yêu cầu bồi thường); bà X cũng rút lại một phần yêu cầu phản tố (rút lại phần diện tích đất lấn chiếm 10m² = ngang 5m x dài 2m). Các bên thống nhất không định giá phần xây dựng, nếu phần xây dựng có lấn chiếm sang đất bà X thì bà G, ông Đ tự tháo dỡ trả lại đất.

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 đồ hiện trạng khu đất ngày 17/3/2025 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh A thì phần xây dựng của bà G, ông Đ có một phần ngoài diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13,2m² (theo các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8). Tuy nhiên phần diện tích này vẫn còn nằm trong biên thu hồi Khu dân cư Trung tâm thương mại chợ Đ1.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2025 xác định được, nền đất tranh chấp thuộc Khu dân cư Trung tâm thương mại chợ Đ1, bô nền đổ cát cao 01m. Trên nền có 08 dây đà ngang, trụ đỡ cột bê tông, sắt phi 16; phía sau đỡ tám bê tông (diện tích 8,29m²); 09 bao xi măng hiệu T, 156 cây sắt phi 10 hiệu Việt Mỹ.

Theo Biên bản định giá ngày 10/3/2025, kết quả: Giá trị đất: 600.000 đồng/m²; cát san lấp: 280.000 đồng/m³; Sắt 10 ly (phi 10): 95.000 đồng/cây; xi măng: 82.000 đồng/bao. Các đương sự không yêu cầu định giá phần xây dựng.

Tại phiên tòa, bà Thái Thị X cung cấp bổ sung tài liệu chứng minh nguồn gốc đất (tất cả là bản photo). Bà X cho rằng phần đất này có nguồn gốc là của bà nội chồng bà tên Phan Thị Bích M lại của người khác. Khi tiến hành xây dựng chợ thì gia đình bà có được bồi thường. Từ đó chứng minh, phần xây dựng của ông Đ, bà G ngoài diện được cấp giấy chứng nhận là đất của gia đình bà.

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.

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 Đ, bà G mặc dù diện tích có lớn hơn diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng vẫn còn nằm trong biên thu hồi, không lấn chiếm sang đất của gia đình bà X. Do đó đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà G (phần yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất); đình chỉ phần yêu cầu bồi thường; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà X.

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: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị G kiện yêu cầu bà X chấm dứt hành vi cản trở việc ông, bà xây dựng nhà và yêu cầu bà X bồi thường thiệt hại số vật tư còn lại. Bà Thái Thị X có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà G, ông Đ tháo dỡ phần vật kiến trúc để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm. Xác định quan hệ tranh chấp là *“Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”*; *“Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”* và *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*, đều là tranh chấp dân sự. Đối tượng tranh chấp là hành vi, thiệt hại và bất động sản tọa lạc ấp Đ, xã Q, 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 việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu phản tố: Theo đơn khởi kiện, bà G, ông Đ có 2 yêu cầu, *“Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”* và *“Yêu cầu bồi thường thiệt hại”*; theo đơn phản tố bà X có yêu cầu, *“Yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trả lại diện tích đất lấn chiếm”* (20m²). Quá trình hòa giải và tại phiên tòa, bà G, ông Đ rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại, bà X rút lại một phần yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm (rút lại 10m²). Nhận thấy việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện; rút lại một phần yêu cầu phản tố của các đương sự là phù hợp quy định tại Điều 5; khoản 4 Điều 70; khoản 2 Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận. Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp hướng dẫn tại Mục IV, Điều 7 Công văn 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/04/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Phạm vi giải quyết còn lại là việc ông Đ, bà G yêu cầu bà X chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; bà X yêu cầu ông Đ, bà G tháo dỡ vật kiến trúc trả lại 10m² đất lấn chiếm.

[1.3] Về thời hiệu: Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về Yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện thì

nguyên đơn ghi đất tranh chấp tại ấp Đ, xã Q, huyện A, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN06097, cấp ngày 30/10/2023, diện tích 137.3m². Tuy nhiên trong quá trình thu thập chứng cứ xác định được nền đất tranh chấp là thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN06077, cấp ngày 29/9/2023, diện tích 91.0m². Nguyên đơn cho rằng, do nguyên đơn có nhiều nền đất, khi nhờ làm đơn khởi kiện đã ghi nhầm Giấy chứng nhận của phần đất khác. Tuy nhiên nguyên đơn đã nộp tài liệu, chứng cứ của phần đất tranh chấp. Nhận thấy việc nhầm lẫn này không làm thay đổi bản chất, nội dung vụ kiện, nên xác định diện tích đất tranh chấp là nền đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN06077, cấp ngày 29/9/2023, diện tích 91.0m² mang tên Võ Thị G và Nguyễn Văn Đ (thửa số 483, tờ bản đồ số 9).

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN06077, cấp ngày 29/9/2023, diện tích 91.0m² mang tên Võ Thị G và Nguyễn Văn Đ; Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 17/3/2025 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh A; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2025 của Tòa án xác định được, phần xây dựng của bà G, ông Đ có một phần ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận. Cụ thể phần ngoài Giấy chứng nhận là theo các điểm 5, 6, 15, 16 có diện tích 6,7m², là phần đồ tằm bê tông.

Theo bà X, phần diện tích ngoài Giấy chứng nhận của ông G, bà Đ được cấp là diện tích đất của gia đình bà. Tuy nhiên, phần diện tích ngoài Giấy chứng nhận này được Văn phòng đăng ký đất đai xác định là thuộc diện tích đất của Khu dân cư chợ Q (nằm trong biên thu hồi Khu Dân cư chợ Q). Từ đó xác định phần xây dựng của bà G, ông Đ không có phần đất nào thuộc diện tích đất của gia đình bà X. Mặc dù bà G, ông Đ xây dựng có phần ngoài Giấy chứng nhận được cấp nhưng phần diện tích xây dựng ngoài Giấy chứng nhận thuộc diện tích đất đã được thu hồi để thực hiện dự án xây dựng Khu Dân cư C, nên nếu có tranh chấp là giữa Ban Q với bà G, ông Đ. Từ đó xác định, bà Thái Thị X không có quyền đối với toàn bộ diện tích phần đất bà G, ông Đ đang tiến hành xây dựng. Căn cứ Điều 169 Bộ luật Dân sự, bà G, ông Đ có quyền yêu cầu người có hành vi cản trở chấm dứt hành vi vi phạm, nên chấp nhận yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà G, ông Đ đối với bà Thái Thị X.

[2.2] Về Yêu cầu phản tố của bà Thái Thị X: Như đã phân tích ở trên, phần diện tích xây dựng của bà G, ông Đ theo bà X chỉ dẫn tại các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8 có diện tích 13,2m² được Văn phòng Đ2 chi nhánh A xác định có một phần thuộc Giấy chứng nhận cấp cho bà G, ông Đ (các điểm 4, 7, 15, 16 diện tích 1,6m²), một phần ngoài Giấy chứng nhận (theo các điểm 5, 6, 15, 16 diện tích 6,7m²). Tuy nhiên phần diện tích ngoài Giấy chứng nhận nằm trong biên thu hồi Khu Dân cư chợ Q, thuộc quyền quản lý, sử dụng của Ban quản lý, sử dụng của Ban Q, nên người khác không có quyền đối với phần đất mà ông Đ, bà G xây dựng. Ngoài ra, theo tài liệu và trình bày của bà X tại phiên tòa thì nguồn gốc đất của gia đình bà X được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất giao cho Công ty cổ phần T Dân cư chợ Q là của bên chồng bà X (của cụ Phan Thị B là bà nội chồng của bà X), nên về mặt pháp lý thì bà X cũng chưa có quyền về tài sản đối với phần đất có nguồn gốc của cụ Phan Thị Bích. Căn

cứ Điều 26 Luật Đất đai năm 2024; Điều 166 Bộ luật Dân sự thì bà X không có quyền đối với phần diện tích bà G, ông Đ xây dựng, nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà X về việc yêu cầu bà G, ông Đ tháo dỡ di dời vật kiến trúc để trả lại diện tích đất lần chiếm 10m².

[3] Về việc tài liệu bà Thái Thị X giao nộp tại phiên tòa: Tại phiên tòa, bà X giao nộp bổ sung các tài liệu, gồm: Tờ ưng thuận và nhìn nhận ngày 12/12/1954; Tờ nhượng đất công thổ và bán đứt đất tự khẩn ngày 19/3/1970; Thông báo số 100/TB.GPMB năm 2024; Quyết định số 759/QĐ-UBND ngày 03/4/2006 của Ủy ban nhân dân huyện A. Các tài liệu này đều là bản phô tô, không có công chứng, chứng thực và chưa được sao gửi cho phía nguyên đơn nên không đáp ứng về giá trị pháp lý của chứng cứ theo quy định tại các Điều 93, 95 Bộ luật Tố tụng dân sự; không đảm bảo nghĩa vụ và thời gian giao nộp theo quy định tại Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên không được sử dụng làm chứng cứ giải quyết vụ án.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Đồng thời bị đơn còn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng.

[4.2] Về chi phí tố tụng

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ 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 1.704.000 đồng. Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn hoàn trả lại là phù hợp quy định của pháp luật. Do đó buộc bà X có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà G, ông Đ 1.704.000 (Một triệu bảy trăm lẻ bốn nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 6, khoản 9 Điều 26; các Điều 147, 157, 244, 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, 169, 170 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2, khoản 5 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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở;

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất.

1. Buộc bà Thái Thị X chấm dứt hành vi cản trở bà Võ Thị G và ông Nguyễn Văn Đ xây dựng nhà tại thửa đất số 483, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp Đ, xã Q, huyện A, tỉnh An Giang (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN06077, cấp ngày 29/9/2023 mang tên Võ Thị G và Nguyễn Văn Đ).

2. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của nguyên đơn (yêu cầu bà X bồi thường thiệt hại 16.865.000 đồng). Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn (phần yêu cầu bà G, ông Đ tháo dỡ vật kiến trúc trả lại 10m² đất).

3. Về án phí:

Bà Thái Thị X phải chịu 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà X đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự theo Biên lai thu số 0010452 ngày 31/3/2025. Bà Thái Thị X được nhận lại 650.000 (Sáu trăm năm mươi nghìn) đồng.

H lại tiền tạm ứng án phí 700.000 (Bảy trăm nghìn) đồng cho bà Võ Thị G đã nộp tại Chi cục Thi hành án huyện An Phú theo B1 lại thu số 0010209 ngày 18/12/2024.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Thái Thị X có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ chi phí do đặc, thẩm định tại chỗ, định giá cho bà Võ Thị G và ông Nguyễn Văn Đ 1.704.000 (Một triệu bảy trăm lẻ bốn nghìn) đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Án tuyên công khai có mặt các ông, bà Võ Thị G, Nguyễn Văn Đ, Thái Thị X. Thời hạn kháng cáo của các ông, bà G, Đ, X là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

(Kèm theo và không tách rời Bản án này là bản sao Bản vẽ Hiện trạng khu đất ngày 17/3/2025 của Văn phòng Đ2 chi nhánh A).

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);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Sáu

