

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 56/2026/DS-PT

Ngày: 26-01-2026

V/v tranh chấp: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; ranh giới bất động sản liền kề; tháo dỡ di dời vật kiến trúc và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”

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

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Thúy

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Châu; Ông Trần Hoàng Vũ

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Phan Yến Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 22 tháng 01 và ngày 26 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 549/2025/TLPT-DS, ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; ranh giới bất động sản liền kề; tháo dỡ di dời vật kiến trúc và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 557/2025/QĐXXPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1955 (Có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số G C, khóm B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (Nay là phường L, tỉnh An Giang).

+ **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T:** Bà Nguyễn Thị Như T1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số G C, khóm B, phường L, tỉnh

An Giang đại diện theo Giấy ủy quyền được Văn phòng C chứng thực số 112, Quyền số 01/2026-SCT/CK, ĐC ngày 21/01/2026. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Văn T2, sinh năm 1966; địa chỉ: Số I, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (Nay là phường L, tỉnh An Giang). (Có mặt)

2.2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958; địa chỉ: Số D, tổ A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (Nay là phường L, tỉnh An Giang). (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Văn T2

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Đ và ông Trần Danh M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, thống nhất trình bày:*

Năm 2007, ông Đ và bà T nhận chuyển nhượng phần đất tọa lạc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, đến ngày 21/9/2007 ông Đ, bà T được UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.04171gA, thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.133,1m². Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, kết cấu: Khung tường, nền gạch, mái tole và trồng các loại cây ăn trái. Khoảng năm 2023, ông Đ, bà T tiến hành xây dựng hàng rào bê tông để bảo vệ vườn cây ăn trái. Trong quá trình thi công, ông T2, ông H tự rào chắn phần đất và lấn sang phần đất của ông, bà diện tích khoảng 7,5m² (Ngang khoảng 0,25m, dài khoảng 30m) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ và bà T.

Căn cứ bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 29/11/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai- chi nhánh L lập, ông T2 đã lấn chiếm 20,2m² tại các điểm 12, 23, 6, 22. Ông Đ và bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

Ông Phan Văn T2 phải tháo dỡ trụ đá, hàng rào dây chì gai, tại các điểm 12, 23, 6, 22 trả lại cho ông Đ và bà T diện tích đất 20,2m².

Ngày 14/8/2025, ông Đ, bà T có đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Ông Đ, bà T căn cứ bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 14/8/2025, để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

1/ Ông T2, ông H phải tháo dỡ cổng hàng rào, hàng rào trụ đá + kẽm gai, tại các điểm 42, 43, 1, 24, 21, 7 để trả lại cho ông Đ, bà T phần đất có diện tích: 17,1m².

2/ Ông T2, ông H phải bồi thường thiệt hại với số tiền 8.000.000 đồng cho ông Đ, T do hành vi cản trở của ông T2 không cho ông Đ, bà T xây dựng hàng rào (Dài 18m, cao 1,8m).

3/ Ông Đ, bà T xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông T2, ông H trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 3,1m².

** Bị đơn ông Phan Văn T2 có ý kiến trình bày:*

Ông T2 có thửa đất số 262, tờ bản đồ số 58, diện tích 2.377,9m², tọa lạc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; ông Đ, bà T, có thửa đất số 152, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.133,1m², tọa lạc: Phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Khoảng trống của 02 thửa đất này có lối đi vào đất của ông Nguyễn Văn H. Lối đi này là đất của ông T2 bán lại cho ông H vào ngày 07/11/2005 và đã được cắm trụ đá, kéo hàng rào lưới sắt thể hiện rõ vị trí ranh đất.

Khi vị trí đất đã ổn định, đến khoảng năm 2011, ông Đ, bà T có gửi đơn thưa kiện về việc ông T2 và ông H lấn chiếm đất của ông Đ, bà T. Vì việc tranh chấp đất với diện tích không lớn và muốn giữ mối quan hệ tình làng nghĩa xóm nên ông T2 đã thỏa thuận và di dời hàng rào theo yêu cầu của ông Đ. Việc thỏa thuận được thể hiện qua biên bản thỏa thuận tại Văn phòng khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Khoảng thời gian sau, ông Đ đã xây hàng rào kiên cố, trong thời gian này ông T2 không ngăn cản việc xây dựng của ông Đ, do ông T2 nghĩ ông Đ sẽ xây dựng hàng rào theo mốc ranh đã thống nhất, nhưng cho đến khi ông Đ gửi đơn khởi kiện ông T2 đến cơ quan có thẩm quyền thì ông mới biết việc ông Đ tự ý di dời cột mốc ranh đất, tự ý xây dựng và thưa kiện ông.

Đến nay, ông Đ tiếp tục tranh chấp và thưa kiện ông T2 đến Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Việc ông Đ yêu cầu ông T2 tháo dỡ hàng rào trả lại cho ông Đ phần đất đã lấn chiếm và yêu cầu bồi thường thiệt hại thì ông T2 không đồng ý.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn H có ý kiến:* Đề nghị giữ y phần đất, móng gạch đã xây như hiện trạng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang, đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị T đối với yêu cầu ông T2, ông H trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 3,1m².

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị T.

Xác định diện tích đất của ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị T là 1.133,1m² (Theo các điểm 35, 36, 37, 38, 39, 40 của Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 14/8/2025 do Công ty TNHH Đ1 lập).

Buộc ông Phan Văn T2, ông Nguyễn Văn H tháo dỡ di dời cổng hàng rào, hàng rào trụ đá + kẽm gai tại các điểm 42, 43, 1, 24, 21, 7 thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số H.04171gA để trả lại cho ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị T phần đất lấn chiếm có diện tích 17,1m² (Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 14/8/2025 do Công ty TNHH Đ1 lập).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Phan Văn T2, ông Nguyễn Văn H

bồi thường thiệt hại số tiền 8.000.000 đồng (Chi phí xây dựng bức tường theo các điểm 11, 10, 20 thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số H.04171gA).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 28/8/2025, bị đơn ông Phan Văn T2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án dân sự mà Tòa án nhân dân khu vực 9-An Giang đã xét xử ngày 19/8/2025.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

+ Các đương sự thống nhất thỏa thuận và đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa với nội dung ông H, ông T2 đồng ý di dời cổng hàng rào, hàng rào trụ đá + kẽm gai tại các điểm 42, 43, 1, 24, 21, 7 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 14/8/2025 do Công ty TNHH Đ1 để trả lại cho ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 17,1m² theo nội dung phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên. Ông Đ, bà T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà T đồng ý hỗ trợ chi phí di dời các vật kiến trúc ra khỏi diện tích đất 17,1 m² là 2.000.000 đồng cho bị đơn

+ Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh A phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Phan Văn T2 làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và thực hiện nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Như T1 đại diện theo Giấy ủy quyền được Văn phòng C chứng thực số 112, Quyền số 01/2026-SCT/CK, ĐC ngày 21/01/2026 thủ tục ủy quyền hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét.

[2] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn H xác định ông là người xây dựng và quản lý, sử dụng đối với cổng hàng rào, hàng rào trụ

đá + kẽm gai, trên diện tích đất 17,1m² tại các điểm 42, 43, 1, 24, 21, 7 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 14/8/2025. Ông H đồng ý dời các vật kiến trúc theo đúng hiện trạng ranh đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 373933 số vào sổ cấp GCN H.04171gA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 21/9/2007 cho ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ 58, diện tích 1.133,1m² theo nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang đã quyết định

[2.1] Bị đơn ông Nguyễn Văn H, ông Phan Văn T2 có ý kiến đồng ý tháo dỡ di dời cổng hàng rào, hàng rào trụ đá + kẽm gai để trả lại diện tích 17,1m² cho ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị T nhưng đề nghị nguyên đơn hỗ trợ chi phí di dời các vật kiến trúc này.

[2.2] Ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị Như T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T thống nhất hỗ trợ cho ông T2 và ông H chi phí tháo dỡ di dời các vật kiến trúc trên diện tích đất 17,1 m².

[3] Các đương sự tại phiên tòa thống nhất thỏa thuận đồng ý di dời các vật kiến trúc trên phần đất diện tích 17,1m² theo quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang để trả lại hiện trạng ranh đất cho phía nguyên đơn và nguyên đơn đồng ý hỗ trợ đối với chi phí di dời các vật kiến trúc cho bị đơn. Nội dung các đương sự thỏa thuận không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 của Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án ông T2 thuộc trường hợp cao tuổi được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148; Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị Như T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T với ông Phan Văn T2, ông Nguyễn Văn H tại phiên tòa phúc thẩm.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị T đối với yêu cầu ông T2, ông H trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 3,1m².

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Phan Văn T2, ông Nguyễn Văn H bồi thường thiệt hại số tiền 8.000.000 đồng (Chi phí xây dựng bức tường theo các điểm 11, 10, 20 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 373933 số vào sổ cấp GCN H.04171gA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 21/9/2007 cho ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị T)

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị T.

Xác định diện tích đất của ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị T là 1.133,1m² theo các điểm 35, 36, 37, 38, 39, 40 của Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 14/8/2025 do Công ty TNHH Đ1 lập.

Ông Phan Văn T2, ông Nguyễn Văn H tự nguyện tháo dỡ di dời cổng hàng rào, hàng rào trụ đá + kẽm gai trên phần diện tích 17,1m² tại các điểm 42, 43, 1, 24, 21, 7 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 14/8/2025 do Công ty TNHH Đ1 lập (thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 373933 số vào sổ cấp GCN H.04171gA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 21/9/2007 cho ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 58, diện tích 1133,1m²) trả lại diện tích 17,1m² cho ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị T.

Ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị T tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời các vật kiến trúc với số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) cho ông Phan Văn T2, ông Nguyễn Văn H.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 14/8/2025 do Công ty TNHH Đ1 lập là phần không thể tách rời đối với bản án).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị T tự nguyện nộp chi phí tố tụng số tiền 18.079.400 đồng nên được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông Đ, bà T đã nộp. Ông Đ, bà T đã nộp đủ.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn T2, ông Nguyễn Văn H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 quy định

5.2. Về án phí phúc thẩm: Ông Phan Văn T2 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 quy định nên ông T2 được nhận lại 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003890 ngày 10/10/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10-An Giang.

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, quyền 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

*** Nơi nhận:**

- Dương sự;
- Tòa Dân sự;
- VKSND tỉnh AG;
- Phòng GDKT, TT&THA;
- TAND Khu vực 9-An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 9-An Giang;
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Ngọc Thúy

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN**

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Hoàng Vũ Phạm Thị Minh Châu

Trịnh Ngọc Thúy

