

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU    CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 126/2022/DS-PT

Ngày 01 – 6 – 2022

V/v tranh chấp ranh giới giữa các bất động  
sản liền kề về ranh đất và lấn chiếm không  
gian

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Lập

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Văn Út  
Bà Đinh Cẩm Đào

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 3 và ngày 01 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 253/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2021 về việc: Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề về ranh đất và lấn chiếm không gian .

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2021/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1964 (Vắng mặt);
2. Bà Châu Ngọc N, sinh năm 1965 (Có mặt);

*Đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T1:* Bà Châu Ngọc N.

Cùng trú tại: Khóm 7, thị t, huyện T, tỉnh C .

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông ; Tro và bà N:* Ông Trần Chí Thiện, là Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Công Hùng & Cộng sự tại Cà Mau - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

*- Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh C ..

*Đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị V1:* Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 196, T, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh C (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị V1:* Ông Lê Thanh Thuận, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Thanh Thuận – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Văn V2, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh C ..

*Đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông V2:* Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 196, T, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh C (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V2:* Ông Lê Thanh Thuận, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Thanh Thuận – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T3 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh C.

3. Bà Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C.

4. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1957 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị V1, là bị đơn; ông Lê Văn V2, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo ông Nguyễn Văn T1 và bà Châu Ngọc N trình bày:*

Năm 2015, ông T1 và bà N có nhận chuyển nhượng phần đất thổ cư của bà Nguyễn Thị T2 diện tích 129,5m<sup>2</sup> và của bà Nguyễn Ngọc A diện tích 39,5m<sup>2</sup>; có làm đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư, được chính quyền khóm 7, thị trấn Sông Đốc xác nhận; các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng năm 2015 hiện trạng phần đất là mặt nước; đến năm 2018 ông T1 và bà N tiến hành san lấp mặt bằng (bơm cát) toàn bộ phần đất và quản lý phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 157,5m<sup>2</sup> cho đến nay, do có tranh chấp với bà V1 và ông V2, nên ông T1 và bà N chưa đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do phần đất 157,5m<sup>2</sup> của ông T1 và bà N tiếp giáp với phần đất của bà V1 và ông V2, khi bà V1 và ông V2 xây cất nhà, phần nhà phụ có lấn qua phần đất của ông T1 và bà N diện tích đất 5,3m<sup>2</sup>, diện tích không gian 2,25m<sup>2</sup>. Do đó, ông T1 và bà N khởi kiện yêu cầu bà V1 và ông V2 tháo dỡ công trình trên đất để trả diện tích đất và không gian lấn chiếm cho ông T1 và bà N.

- Theo bà Nguyễn Thị V1 trình bày:

Phần đất bà V1 đang sử dụng theo đo đạc thực tế 135,1m<sup>2</sup>, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn Hoài vào ngày 16/5/2017, ông Hoài được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/9/2015, lô đất được cấp ký hiệu N<sub>06</sub>, diện tích 112,5m<sup>2</sup> (thuộc khu nền tái định cư xây dựng cầu Rạch Ruộng Nhỏ Sông Đốc – Khu I). Đến ngày 26/5/2017, được điều chỉnh biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà V1 đứng tên. Bà V1 xác định vị trí bà xây cất nhà phụ là mương thoát nước, không phải đất của ông T1 và bà N, bà chỉ đồng ý bồi thường theo giá trị khi cơ quan chuyên môn xác định đất của ông T1 và bà N và kết luận thẩm định giá đất tranh chấp.

- Theo ông Lê Văn V2 trình bày:

Ông V2 thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị V1.

- Theo bà Nguyễn Ngọc A trình bày:

Năm 2015, bà A và bà T2 có chuyển nhượng cho ông T1 và bà N phần đất như ông T1 và bà N trình bày. Hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thực hiện xong; bà A và bà T2 đã giao đất cho ông T1 và bà N, ông T1 và bà N đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất cho bà A và bà T2.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số:133/2021/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1 và bà Châu Ngọc N. Buộc bà Nguyễn Thị V1 và ông Lê Văn V2 phải tháo dỡ, di dời công trình trên đất một phần nhà phụ (kết cấu tầng trệt nhà phụ: cột bê tông cốt thép, vách tường gạch, nền lát gạch bông, kết cấu tầng 01 nhà phụ: cột bê tông cốt thép, vách tường gạch lửng, phía trên vùng sắt hộp, mái tol sóng vuông, sàn bê tông cốt thép) và 01 máng nước trên không gắn liền nhà phụ (kết cấu: đổ bê tông cốt thép, độ dày 0,1m), để giao trả cho ông T1 và bà N diện tích đất 5,3m<sup>2</sup> (chiều ngang: cạnh M7M8 = 4,50m, cạnh M9M10 = 4,50m; chiều dài: cạnh M8M9 = 1,19m, cạnh M7M10 = 1,15m) và diện tích không gian 2,25m<sup>2</sup> (chiều ngang: 4,50m; chiều dài: 0,1m), tại Khóm 7, thị trấn, huyện T, tỉnh C ..

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/7/2021, ông Lê Văn V2 có đơn kháng cáo; Ngày 16/7/2021, bà Nguyễn Thị V1 có đơn kháng cáo. Ông V2 và bà V1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông V2 và bà V1 ngày 01/7/2021 nhưng ông V2 và bà V1 không nhận được giấy triệu tập của Tòa án; khi giải quyết Tòa án không định giá tài sản trên đất; Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông và bà tháo dỡ nhà trả đất cho ông T1, bà N và chịu chi phí đo đạc là không căn cứ. Bà V1 và ông V2 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất cho gia đình bà V1 và ông V2; buộc ông T1 và bà N chịu chi phí đo đạc, thẩm định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Hoàng Bi giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị V1 và ông Lê Văn V2.

Phản tranh luận tại phiên toà:

Ông B phát biểu: Phần đất bà V1 và ông V2 sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Hoài, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hoài phía sau có thể hiện mương thoát nước. Theo Công văn số 241 của Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Trần Văn Thời cũng xác định phía sau có mương thoát nước. Ông T1 và bà N mua phần đất của bà A nằm trên phần đất quy hoạch mương thoát nước, nếu có tranh chấp là đơn vị thực hiện dự án chứ không phải ông T1 và bà N, ông T1 và bà N khởi kiện là không đúng. Phần đất ông T1 và bà N cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà V1 và ông V2 xây dựng nhà thời gian dài, khi xây dựng xong thì ông T1, bà N và một số người khác mới san lấp mặt bằng. Cấp sơ thẩm tuyên buộc bà V1 và ông V2 tháo dỡ phần nhà nằm trên phần đất tranh chấp để trả đất cho ông T1 và bà N là chưa đúng, ảnh hưởng đến công trình đã xây dựng. Ông Thành là cha của bà V1 đang ở chung nhà với bà V1 và ông V2 nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông Thành tham gia tố tụng trong vụ án. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Luật sư Thuận phát biểu: Thống nhất với ý kiến tranh luận của ông Bi nhưng bổ sung thêm: Phần đất tranh chấp chưa có cơ sở xác định là của ông T1 và bà N, ông T1 và bà N cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có quyền khởi kiện. Về tố tụng: Ông Thành là cha của bà V1 đang ở chung nhà với bà V1, khi xảy ra tranh chấp ông Thành cũng là người trực tiếp thương lượng với ông T1 và bà N, nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông Thành tham gia tố tụng trong vụ án là thiếu sót. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Luật sư Thiện phát biểu: Nguồn gốc đất của ông T1 và bà N nhận chuyển nhượng của bà A vào năm 2015, theo đo đạc thực tế thì đất ông T1 và bà N thiếu so với diện tích chuyển nhượng. Nguồn gốc đất của bà V1 nhận chuyển nhượng của ông Hoài, diện tích 112,5m<sup>2</sup> (ngang 4,5m; dài 25m) thuộc khu đất tái định cư (khu I). Thực tế, diện tích bà V1 xây cất nhà lớn hơn diện tích được cấp quyền sử dụng đất, nếu tính cả phần tranh chấp thì diện tích vượt hơn rất nhiều. Đất ông T1 và bà N với đất bà V1 giáp ranh nhau không có mương thoát nước. Theo Công văn số 241 của Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Trần Văn Thời thì đất bà V1 chưa tiếp giáp mương thoát nước. Tại biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, các hộ giáp ranh đều ký tên đất ông T1 và bà N. Ông Thành là cha bà V1 cũng thừa nhận bà V1 xây nhà lấn qua đất ông T1 và bà N; đồng thời, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà V1 cũng thừa nhận xây cất nhà lấn phần đất 5,3m<sup>2</sup> và đồng ý bồi thường theo định giá. Phần nhà bà V1 xây cất lấn qua là phần nhà phụ, nếu buộc tháo dỡ cũng không ảnh hưởng đến phần căn nhà chính; hơn nữa phần phần xây cất lấn qua vào giữa phần đất của ông T1 và bà N nên ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của ông T1 và bà N. Xét thấy, án sơ thẩm xét xử là có căn cứ; do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà V1 và ông V2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà N thống nhất với ý kiến tranh luận của Luật sư Thiện, không có ý kiến tranh luận bổ sung thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà V1 và ông V2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị V1 và ông Lê Văn V2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Đối với nội dung kháng cáo bà V1 và ông V2 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bà V1 và ông V2 ngày 01/7/2021 nhưng bà V1 và ông V2 không nhận được giấy triệu tập của Tòa án; Tòa án cấp sơ thẩm không định giá tài sản gắn liền với đất, xét thấy tại các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện:

[1.1] Ngày 11/3/2021, Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55 và Giấy triệu tập số 100, thời gian mở phiên tòa 13 giờ 30 phút ngày 29/3/2021, tổng đạt cho bà V1 và ông V2, do ông V2 nhận;

[1.2] Ngày 29/3/2021, Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định hoãn phiên tòa do vắng mặt người có liên quan bà T2, bà A và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào 7 giờ 30 phút ngày 22/4/2021; tổng đạt cho bà V1 và ông V2 ngày 16/4/2021, do ông V2 nhận.

[1.3] Ngày 22/4/2021, Tòa án cấp sơ thẩm có Thông báo số 68, thay đổi thời gian mở phiên tòa vào 7 giờ 30 phút ngày 17/5/2021; tổng đạt cho bà V1 và ông V2 ngày 07/5/2021, do ông V2 nhận. Ngày 17/5/2021, bà V1 và ông V2 vắng mặt; Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà V1 và ông V2. Qua xét xử, cấp sơ thẩm xét thấy cần thu thập thêm chứng cứ nên Quyết định ngừng phiên tòa số 190, ấn định thời gian tiếp tục mở phiên tòa vào 7 giờ 30 phút ngày 18/6/2021;

[1.4] Ngày 18/6/2021, Tòa án cấp sơ thẩm có Thông báo số 116, thay đổi thời gian tiếp tục mở phiên tòa vào 7 giờ 30 phút ngày 01/7/2021. Ngày 01/7/2021, Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục mở phiên tòa xét xử và tuyên án vắng mặt đối với bà V1 và ông V2.

[1.5] Tại Chứng thư thẩm định giá của Công ty EXIMVAS ngày 06/10/2020 thể hiện: Tổng giá trị đất và công trình xây dựng 69.381.000 đồng; trong đó: đất  $5,3m^2 = 51.379.128$  đồng; công trình xây dựng (nhà, máng nước) = 18.002.160 đồng.

[1.6] Do đó, nội dung đơn kháng cáo của bà V1 và ông V2 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bà V1 và ông V2 ngày 01/7/2021 nhưng bà V1 và ông V2 không nhận được giấy triệu tập của Tòa án; Tòa án cấp sơ thẩm không định giá tài sản gắn liền với đất là không có cơ sở.

[2] Đối với nội dung kháng cáo của bà V1 và ông V2 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất cho gia đình bà V1 và ông V2 và buộc ông Tro, bà N chịu chi phí đo đạc, thẩm định xét thấy:

[2.1] Phần đất của ông T1 và bà N sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T2 và bà Nguyễn Ngọc A. Cụ thể: Ngày 22/5/2015, ông T1 và bà N nhận chuyển nhượng của bà T2 và bà A diện tích  $129,5\text{m}^2$  (kích thước ngang 18,5m; dài 7m); Ngày 01/9/2015, ông T1 và bà N nhận chuyển nhượng của bà A diện tích  $31,5\text{m}^2$  (kích thước ngang 4,5m; dài 7m). Tổng diện tích theo giấy chuyển nhượng là  $161\text{m}^2$ . Ông T1 và bà N cho rằng, đến năm 2018 ông T1 và bà N tiến hành san lấp mặt bằng toàn bộ phần đất và đo đạc diện tích còn lại là  $157,5\text{m}^2$  và quản lý cho đến nay, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Phần đất bà V1 và ông V2 sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn Hoài vào ngày 16/5/2017 diện tích  $112,5\text{m}^2$  (kích thước ngang 4,5m; dài 25m). Phần đất chuyển nhượng này ông Hoài được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/9/2015, diện tích  $112,5\text{m}^2$  (kích thước ngang 4,5m; dài 25m), thuộc khu nền tái định cư xây dựng cầu Rạch Ruộng Nhỏ Sông Đốc – Khu I. Bà V1 được điều chỉnh biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà V1 ngày 26/5/2017.

[2.3] Ông T1 và bà N cho rằng bà V1 và ông V2 khi xây cất nhà, căn nhà phụ lấn qua phần đất của ông T1 và bà N diện tích theo đo đạc thực tế  $5,3\text{m}^2$  (ngang 4,5m; chiều dài: cạnh 1,19m và cạnh 1,15m) và máng nước lấn không gian  $2,2\text{m}^2$  (ngang 4,5m; dài 0,1m), nên yêu cầu bà V1 và ông V2 tháo dỡ phần xây cất lấn qua đất để trả lại đất. Bà V1 và ông V2 cho rằng ông bà xây cất không lấn đất của ông T1 và bà N, mà đó là phần quy hoạch mương thoát nước.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã có Công văn gửi Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T3 đến lần thứ hai để yêu cầu cung cấp thông tin phần đất tranh chấp có nằm trên vị trí quy hoạch mương thoát nước hay không, nhưng Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T3 vẫn không có văn bản cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án cấp phúc thẩm. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ để xét xử vụ án.

[2.5] Theo đo đạc, thẩm định thực tế, phần đất tranh chấp có diện tích  $5,3\text{m}^2$  (kích thước ngang 4,5m; dài: cạnh 1,19m và cạnh 1,15m); phần máng nước diện tích  $2,25\text{m}^2$  (ngang 4,5m; dài 0,1m). Phần đất bà V1 và ông V2 đang sử dụng không có tranh chấp, diện tích  $135,1\text{m}^2$  (ngang 4,5m; dài 30m), vượt hơn diện tích chuyển nhượng và được cấp quyền sử dụng ( $112,5\text{m}^2$ ) là  $22,6\text{m}^2$  và kích thước chiều dài của phần đất vượt hơn là 05m; nếu tính thêm phần đất tranh chấp thì diện tích vượt hơn là  $27,9\text{m}^2$  và chiều dài của phần đất vượt hơn cạnh 6,19m và cạnh 6,15m. Phần đất của ông T1 và bà N (trong phần diện tích  $31,5\text{m}^2$  chuyển nhượng của bà A) đang quản lý sử dụng không có tranh chấp, diện tích  $26,2\text{m}^2$  (ngang 4,5m; dài: cạnh 5,81m và cạnh 5,85m); nếu tính thêm phần đất tranh chấp thì đúng bằng diện tích, kích thước phần đất nhận chuyển nhượng của bà A  $31,5\text{m}^2$  (ngang 4,5m; dài 7m).

[2.6] Theo sơ đồ vị trí khu đất thể hiện, phần đất của ông T1 và bà N thuộc thửa 147, tờ bản đồ số 38 – TL 2012, giáp ranh với phần đất của bà V1; phần đất của bà V1 thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 01 (nay thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 38 – TL 2012); các thửa đất từ thửa 280 đến thửa 292 cùng khu đất đều có phần hậu đất giáp ranh liền kề với thửa số 147 và có ranh hậu đất bằng nhau, nhưng riêng thửa số 282 của bà V1 và ông V2 sử dụng vượt hơn ranh so với các thửa đất khác và nằm về thửa đất 147: ngang 4,5 m; dài cạnh 1,19 m và cạnh 1,15m, diện tích 5,3m<sup>2</sup>.

[2.7] Tại Công văn số 241 ngày 24/5/2021 của Phòng Kinh tế hạ tầng huyện Trần Văn Thời xác định: Theo quy hoạch được duyệt, thửa đất bà V1 nằm trong lô đất ký hiệu N<sub>06</sub>. Tại vị trí hướng đông lô đất trên có quy hoạch mương thoát nước. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà V1 112,5m<sup>2</sup> thì phía sau chưa tiếp giáp với mương thoát nước theo quy định. Mặc dù, mương thoát nước đã được Ủy ban nhân dân huyện có quy hoạch tại Quyết định số 4731 ngày 19/12/2011, nhưng thực tế chưa được thực hiện, mương thoát nước cũng chưa hình thành nên không xác định được cụ thể ở vị trí phần đất nào. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ lại không ghi nhận được khoảng cách giữa 02 phần đất của nguyên đơn 157,5m<sup>2</sup> và của bị đơn 135,1m<sup>2</sup> có khoảng cách bởi mương thoát nước. Tại giấy sang nhượng đất của bà T2, bà A khi sang nhượng đất cho ông T1 và bà N thì ở vị trí phần đất hướng Tây tiếp giáp liền kề với Khu tái định cư (Khu I), không có tiếp giáp mương thoát nước.

[2.8] Tại Công văn số 109/CNVPĐKĐĐ ngày 03/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời xác định: Phần đất diện tích 152,2m<sup>2</sup> và 5,3m<sup>2</sup> đang tranh chấp giữa ông T1 và bà N với bà V1 thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 38 (TL năm 2012) tại khóm 7, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, chưa được cấp quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp theo đo đạc 5,3m<sup>2</sup> nêu trên không nằm trong diện tích đất bà V1 nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn Hoài, mà nằm trong diện tích đất 31,5m<sup>2</sup> mà ông T1 và bà N nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Ngọc A, thuộc thửa 147, tờ bản đồ số 38 (TL năm 2012). Hiện nay, phần đất này chưa có quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, nên đương nhiên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông T1 và bà N; ông T1 và bà N có quyền yêu cầu pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi bị xâm phạm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 và bà N, buộc bà V1 và ông V2 tháo dỡ, di dời phần công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp để trả lại đất cho ông T1 và bà N là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông T1 và bà N được chấp nhận, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà V1 và ông V2 phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là đúng theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Đối với ông Thành, mặc dù sống chung nhà với bà V1 nhưng nhà, đất là tài sản của bà V1 và ông V2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy phép xây dựng đều do bà V1 đứng tên. Việc giải quyết vụ án chỉ liên quan đến quyền

lợi, nghĩa vụ của bà V1 và ông V2, không liên quan đến ông Thành; nên không cần thiết phải đưa ông Thành vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Thành tham gia tố tụng trong vụ án là không vi phạm tố tụng.

[5] Do đó, ý kiến tranh luận của người đại diện hợp pháp của bà V1 và ông V2, ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V1 và ông V2 đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị V1 và ông Lê Văn V2, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm bà V1 và ông V2 phải chịu theo quy định.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị V1 và ông Lê Văn V2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 133/2021/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1 và bà Châu Ngọc N. Buộc bà Nguyễn Thị V1 và ông Lê Văn V2 phải tháo dỡ, di dời công trình trên đất là một phần của căn nhà phụ (kết cấu tầng trệt nhà phụ: cột bê tông cốt thép, vách tường gạch, nền lát gạch bông, kết cấu tầng 01 nhà phụ: cột bê tông cốt thép, vách tường gạch lửng, phía trên vùng sắt hộp, mái tol sóng vuông, sàn bê tông cốt thép) và 01 máng nước trên không gắn liền nhà phụ (kết cấu: đổ bê tông cốt thép, độ dày 0,1m), để giao trả cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Châu Ngọc N diện tích đất 5,3m<sup>2</sup> (chiều ngang: cạnh M7M8 = 4,50m, cạnh M9M10 = 4,50m; chiều dài cạnh M8M9 = 1,19m, cạnh M7M10 = 1,15m) và diện tích không gian 2,25m<sup>2</sup> (chiều ngang: 4,50m; chiều dài: 0,1m), tại khóm 7, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau

(Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 10/7/2020 và ngày 07/4/2021 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Cà Mau).

- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị V1 và ông Lê Văn V2 hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Châu Ngọc N chi phí tố tụng số tiền 12.451.000 đồng.



*Kể từ ngày ông T1 và bà N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà V1 và ông V2 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị V1 và ông Lê Văn V2 phải chịu 300.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Châu Ngọc N không phải chịu án phí. Ông T1 và bà N đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002983 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị V1 và ông Lê Văn V2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 13/7/2021 ông V2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005148 và ngày 24/8/2021 bà V1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005156 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**Nguyễn Thành Lập**