

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG  
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 56/2024/DS-ST

Ngày: 26-4-2024

V/v: T/c ranh giới không gian bất động sản  
liền kề và yêu cầu tháo dỡ công trình xây  
dựng trên đất

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lâm Thị Kim Hằng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Phước

Ông Huỳnh Phước

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Lý Thành Công là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên Tòa:* Bà Phạm Thúy Trang - Kiểm Sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc: “Tranh chấp ranh giới không gian bất động sản liền kề và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 203/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng T; sinh năm: 1988; Địa chỉ: C, Lô B, Khu dân cư L, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Tạ Ái N; sinh năm: 1987; Địa chỉ: C, Lô B, Khu dân cư L, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo uỷ quyền, theo văn bản uỷ quyền ngày 25/4/2023. (Có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn B; sinh năm: 1981; Địa chỉ: số A, đường V, Khóm T, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị Giang Đ; sinh năm: 1981; Địa chỉ: số A, đường V, Khóm T, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp*: Ông Trần Văn B; Địa chỉ: số A, đường V, Khóm T, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo uỷ quyền, theo văn bản uỷ quyền ngày 08/6/2023. (Có mặt)

2. Ông Tạ Ái N; sinh năm: 1987; Địa chỉ: C, Lô B, Khu dân cư L, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- *Người làm chứng*:

1. Ông Lào P; sinh năm: 1984; Địa chỉ: A, đường V, Khóm T, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

2. Ông Lào P1; sinh năm: 1987; Địa chỉ: 1, đường V, Khóm T, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện lập ngày 06/3/2023 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Tạ Ái N trình bày:*

Bà T và ông Tạ Ái N là vợ chồng. Theo bà T, chủ đất gốc của thửa đất số 586, tờ bản đồ số 8, diện tích 242,9 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm T, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trước đây là bà Lý Thị B1, sau đó bà B1 chuyển nhượng lại cho người khác. Đến năm 2015, vợ chồng bà T nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên từ bà Huỳnh Thị Mỹ A, việc chuyển nhượng có làm hợp đồng, được công chứng theo quy định (tuy nhiên, hợp đồng chỉ thể hiện bên nhận chuyển nhượng là bà T). Khi nhận chuyển nhượng, đất đã cắm cột ranh rõ ràng và các bên có mời cán bộ địa chính xuống đo đạc lại diện tích đất vào ngày 16/12/2015. Khi đo đạc xong, phía bà T có yêu cầu các hộ giáp ranh đất của bà T ký là Lý N1, Lý Thị B1 và Dương Thị H ký giáp ranh và có sự chứng kiến của ông Trần S.

Sau đó, ông bà đã hoàn tất việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 528256 ngày 18/02/2016, người sử dụng đất: Nguyễn Thị Hồng T.

Đến năm 2017, bà T tiến hành xây gạch 20, cao khoảng 0,5m để cuốn nền bao quanh hết thửa đất. Khi đó, các chủ đất giáp ranh không ai tranh chấp cũng như khiếu nại gì. Do chưa có nhu cầu sử dụng phần đất này nên bà T vẫn để trống, đến khoảng tháng 7/2022 thì bà T phát hiện cạnh tiếp giáp với thửa đất của bà Lý Thị B1, ông Trần Văn B và ông Nguyễn Văn N2 thì ông B xây phần mái che tiền chế (phía sau căn nhà số A của ông B) có diện tích  $2,0\text{m} \times 4,2\text{m} = 8,4 \text{ m}^2$ . Kết cấu: đỡ mái sắt, mái lợp tole, lấn sang phần đất của bà T. Do phần đất diện tích  $2,0\text{m} \times 4,2\text{m} = 8,4 \text{ m}^2$  nằm phía dưới phần mái che bà T vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B tháo dỡ mái che đã xây lấn sang đất của bà T có kích thước  $2\text{m} \times 4,2\text{m} = 8,4\text{m}^2$ , kết cấu sắt, mái tôn, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất phía dưới mái che.

Bà T thống nhất với số liệu đo đạc thực tế phần đất mà bà đang quản lý, sử dụng có diện tích là  $258,0 \text{ m}^2$  và số liệu đo đạc thực tế phần mái che mà ông B đã xây lấn sang phần đất của bà T có diện tích  $1,2\text{m} \times 3,4\text{m} = 4,08 \text{ m}^2$ . Kết cấu: đỡ mái sắt, mái lợp tole; Lam che nắng mưa cửa sau, diện tích:  $0,4 \text{ m} \times 1,4\text{m} = 0,56 \text{ m}^2$ . Kết cấu: bê tông cốt thép (lam che nắng mưa nằm dưới phần mái che) và phần mái che này do ông B và vợ là bà Nguyễn Thị Giang Đ xây dựng và quản lý, sử dụng. Bà T không yêu cầu đo đạc, định vị lại các thửa đất.

Nay bà T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể buộc ông B và bà Đ tháo dỡ phần mái che tiền chế (phía sau căn nhà số A) có diện tích  $1,2\text{m} \times 3,4\text{m} = 4,08 \text{ m}^2$ ; Kết cấu: đỡ mái sắt, mái lợp tole; Lam che nắng mưa cửa sau, diện tích:  $0,4 \text{ m} \times 1,4\text{m} = 0,56 \text{ m}^2$ ; Kết cấu: bê tông cốt thép (lam che nắng mưa nằm dưới phần mái che) đã xây lấn sang đất của bà. Đối với phần đất diện tích  $4,08 \text{ m}^2$  nằm phía dưới phần mái che do bà T đang trực tiếp quản lý, sử dụng nên bà T, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Ý kiến của bị đơn ông Trần Văn B:*

Ông B và bà Nguyễn Thị Giang Đ là vợ chồng. Theo ông B, chủ đất gốc của thửa đất số 746 và 750, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khóm T, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trước đây là bà Lý Thị B1, sau đó bà B1 chuyển nhượng lại cho người khác.

Vào năm 2021, ông Bừ nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 746, tờ bản

đồ số 8, tọa lạc tại khóm T, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; diện tích: 80,3 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 1556 do UBND thành phố S cấp ngày 15/8/2008 từ ông Nguyễn Văn N2, khi nhận chuyển nhượng, trên đất trống, các bên có làm hợp đồng, có công chứng và thực hiện thủ tục sang tên theo quy định. Khi đó, các bên chỉ nói là chuyển nhượng diện tích theo giấy chứ không có cắm cột ranh và không yêu cầu cơ quan chuyên môn xuống đo đạc kiểm tra lại hiện trạng thửa đất. Sau đó, ông B đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Trần Văn B ngày 13/12/2021.

Đến năm 2022, ông B được ông Trần Hùng D tặng cho toàn bộ thửa đất số 750, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Khóm T, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; diện tích: 70,6 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 00329 do UBND thành phố S cấp ngày 11/8/2011, khi nhận tặng cho, trên đất đã có căn nhà cấp 4 đã được công nhận quyền sở hữu (nhà xây dựng diện tích 39,0 m<sup>2</sup>), việc tặng cho có làm hợp đồng, có công chứng và thực hiện thủ tục sang tên theo quy định. Khi đó, các bên chỉ nói là tặng cho diện tích theo giấy chứ không có cắm cột ranh và không yêu cầu cơ quan chuyên môn xuống đo đạc kiểm tra lại hiện trạng thửa đất. Sau đó, ông B đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động cho ông Trần Văn B ngày 14/7/2022.

Theo ông B, mặc dù trên giấy tờ thửa đất số 750, tờ bản đồ số 8 do em ruột của ông B là ông Trần Hùng D đứng tên nhưng ông B là người trực tiếp quản lý, sử dụng và sinh sống ở trên thửa đất này từ năm 2010 cho đến nay. Vào thời điểm phía bà T cuốn nền thửa đất, ông B không biết do ông đi làm xa, khi về nhà thì thấy phần diện tích đất của bà T đã được cuốn nền. Do không biết chủ đất là ai và thấy chủ đất chưa xây dựng nhà nên thời gian đó ông B không có gửi đơn khiếu nại, cũng như không báo với chính quyền địa phương, đợi đến khi nào chủ đất bắt đầu xây dựng nhà trên đất thì ông sẽ nói chuyện lại.

Cũng trong năm 2022, ông B đã sửa chữa lại căn nhà trên thửa đất số 746 và 750 thành 01 căn nhà chung là căn nhà số A như hiện trạng hiện nay. Thời gian ông B đến ở tại thửa 746, 750 thì hẻm nhánh 1143/27 trước nhà có kích thước khoảng 1,5m, khi xây dựng nhà năm 2022 thì ông có chừa thêm 0,3m cho con hẻm rộng thêm. Ông B thống nhất hiện nay hẻm nhánh 1143/27 tại vị trí nhà của ông B phía giáp thửa đất 422 có chiều rộng là 2,35m và phía giáp thửa đất 433 có chiều rộng là 2,65m. Phía sau 02 thửa đất của ông B giáp với cạnh hướng đông thửa đất của bà

T. Trong quá trình sử dụng hai thửa đất nêu trên, vào khoảng năm 2022, ông B có xây dựng mái che phía sau căn nhà, trên 02 thửa đất của ông phía giáp với đất của bà T nên xảy ra tranh chấp vì bà T cho rằng ông B đã xây dựng mái che lấn sang phần đất của bà.

Theo ông B, vào thời điểm năm 2016, khi bà T nhận chuyển nhượng đất thì ông B đã ở trên thửa đất số 750 nhưng bà T không có yêu cầu ông ký giáp ranh để xác định ranh giới giữa các bên.

Ông B thống nhất với kết quả đo đạc thực tế phần đất mà ông đang quản lý sử dụng, cụ thể thửa 746 có diện tích là 58,1m<sup>2</sup>; thửa 750 có diện tích là 61,4m<sup>2</sup> và phần mái che tiền chế (phía sau căn nhà số A của ông B) có diện tích 1,2m x 3,4m = 4,08 m<sup>2</sup>; Kết cấu: đỡ mái sắt, mái lợp tole; Lam che nắng mưa cửa sau, diện tích: 0,4 m x 1,4m = 0,56 m<sup>2</sup>; Kết cấu: bê tông cốt thép (lam che nắng mưa nằm dưới phần mái che). Phần công trình xây dựng trên do ông B và vợ là bà Nguyễn Thị Giang Đ xây dựng và trực tiếp quản lý sử dụng. Đối với phần đất diện tích: 4,08 m<sup>2</sup> nằm phía dưới mái che, đã được phía bà T cuốn nèn, ngoài phần bà T cuốn nèn thì đất vẫn để trống.

Theo ông B diện tích đất mà ông B được cấp lớn hơn hiện trạng theo kết quả đo đạc như trên vì khi đo đạc, ông B chỉ ranh đúng theo hiện trạng phần đất mà ông đang quản lý, sử dụng (diện tích đất mà ông đã xây dựng nhà), chứ thực tế phía giáp với đất của ông Nguyễn Văn N2 thì đất của ông B còn thêm 0,5m chiều ngang chạy dài hết đất; phía giáp hẻm nhánh 1143/27, thửa 746, 750 ông B còn chừa khoảng 0,3m; phía tiếp giáp với thửa đất của bà T, ông B còn chừa 1 cạnh dài 2,1m và 1 cạnh dài 3,2m; để làm chỗ phơi quần áo. Tuy nhiên, ông B không yêu cầu đo đạc, định vị lại các thửa đất.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà T ông B không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Ái N trình bày:* ông với bà T là vợ chồng. Thửa đất số 586 là tài sản chung của ông N và bà T. Ông N thống nhất với yêu cầu khởi kiện, cũng như lời trình bày của bà T, ông không trình bày bổ sung gì thêm.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Giang Đ là ông Trần Văn B trình bày:* bà Đ với ông B là vợ chồng. Bà Đ thống nhất với ý kiến, cũng như lời trình bày của ông B.

- *Tại phiên tòa người làm chứng ông Lào P1 trình bày:* Ông Lào P1 với bà T và ông B không có mối quan hệ họ hàng. Ông P1 biết ông B do là hàng xóm, còn bà T thì ông không biết. Ông Lào P1 là con ruột của bà Lý Thị B1 (đã chết năm 2022), nguồn gốc thửa đất của bà T và ông B đang quản lý, sử dụng trước đây là của mẹ ông - tên Lý Thị B1. Sau đó, mẹ ông đã tách ra và chuyển nhượng lại cho người khác, việc chuyển nhượng diện tích, tứ cận như thế nào, cũng như chuyển nhượng cho ai thì ông P1 không biết. Theo ông P1, thửa đất của gia đình ông, ông B, ông N2 cùng tiếp giáp với 01 cạnh thửa đất 586 của bà T. Vào thời điểm bà T cuốn nền thì ông P1 không biết do ông đi tu, không có ở nhà. Tuy nhiên, ông P1 xác định tại vị trí giáp với thửa đất 422 của gia đình ông thì bà T đã cuốn nền đúng với ranh đất của hai bên. Từ trước đến nay, căn nhà số A của gia đình ông, căn nhà ông B và căn nhà của ông N2 phía giáp với thửa đất bà T thẳng hàng với nhau, còn thực tế ranh đất của ông B, ông N2 tới đâu thì ông P1 không biết.

*\* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:*

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tổng đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đã thực hiện đúng theo quy định tại các điều 68; 70, 71, 73, 78 và 86 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **Về tố tụng:**

[1]. Nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông B tháo dỡ phần mái che diện tích 4,08 m<sup>2</sup> và L (nằm dưới mái che) đã xây dựng lấn qua khoảng không trên phần đất của bà. Đối với phần đất diện tích 4,08 m<sup>2</sup> nằm phía dưới phần mái che bà

T đang trực tiếp quản lý, sử dụng nên bà T, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật để giải quyết vụ án là “Tranh chấp ranh giới không gian bất động sản liền kề và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[2]. Tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng là ông Lào P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do nhưng trước đó đã có lời khai trực tiếp với Tòa án. Căn cứ Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Cũng tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Tạ Ái N thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể, Nguyên đơn bà T yêu cầu bị đơn ông B tháo dỡ phần mái che tiền chế có diện tích  $1,2\text{m} \times 3,4\text{m} = 4,08\text{m}^2$ ; Kết cấu: đỡ mái sắt, mái lợp tole; Lam che nắng mưa cửa sau, diện tích:  $0,4\text{m} \times 1,4\text{m} = 0,56\text{m}^2$ ; Kết cấu: bê tông cốt thép (lam che nắng mưa nằm dưới phần mái che) đã xây dựng lấn sang khoảng không thuộc phần đất của bà. Xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

#### **Về nội dung vụ án:**

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất nguồn gốc thửa đất mà các ông bà đang quản lý, sử dụng trước đây là của bà Lý Thị B1, sau đó bà B1 chuyển nhượng cho người khác. Theo bà T thửa đất số 586, của bà có được là do nhận chuyển nhượng lại từ bà Huỳnh Thị Mỹ A vào năm 2015 và theo ông Bửu thửa đất số 746 của ông có được là do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N2 vào năm 2021, thửa đất số 750, là do ông được ông Trần Hùng D tặng cho vào năm 2022. Cạnh hướng đông thửa đất 586 của bà T tiếp giáp với thửa đất 422 của bà B1; thửa đất 750 và 746 của ông B; thửa đất 433 của ông Nguyễn Văn N2; hiện nay trên thửa đất 422, 750, 746 và 433 đã được xây dựng nhà kiên cố và tại vị trí giáp phần xây tường (cuốn nền) thửa đất 586 của bà T các nhà đều xây dựng bằng nhau tạo thành một đường thẳng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết không phải chứng minh.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 528256 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng T ngày 18/02/2016, thì thửa đất bà T được cấp có chiều ngang phía trước (giáp hẻm A đường V) là 6,5m, chiều ngang phía sau là 6,5m, chiều dài cạnh tiếp giáp với thửa đất 750 và 746 của bị đơn ông B là 37,54 m và theo sơ đồ thể hiện là đường thẳng, không có gấp khúc. Theo đo đạc thực tế thì hiện nay phần đất mà bà T đang quản lý, sử dụng chiều ngang phía trước là 6,5m, chiều ngang phía sau 6,5m và cạnh tại vị trí tiếp giáp với thửa đất 750 và 746 của bị đơn ông B có phần mái che tiền chế có diện tích 4,08 m<sup>2</sup> và lam che nắng mưa cửa sau, diện tích 0,56 m<sup>2</sup>; (lam che nắng mưa nằm dưới phần mái che).

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 1556 do UBND thành phố S cấp ngày 15/8/2008; đã chỉnh lý cho ông Trần Văn B ngày 13/12/2021, thì thửa đất ông B được cấp có chiều ngang phía trước (giáp hẻm nhánh 1143/27 đường V) là 4,37m, chiều ngang phía sau (giáp với thửa đất 586 của bà T) là 4,21m, chiều dài cạnh tiếp giáp với thửa đất 750 là 18,52m và chiều dài cạnh giáp với thửa đất 433 của ông Nghĩa là 19,67m và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 00329 do UBND thành phố S cấp ngày 11/8/2011; đã chỉnh lý cho ông Trần Văn B ngày 14/7/2022 thì thửa đất ông B được cấp có chiều ngang phía trước (giáp hẻm nhánh 1143/27 đường V) là 4,0m, chiều ngang phía sau (giáp với thửa đất 586 của bà T) là 4,0m, chiều dài cạnh tiếp giáp với thửa đất 746 là 18,50m và chiều dài cạnh giáp thửa đất 422 là 17,50m. Tuy nhiên, theo đo đạc thực tế thì hiện nay ông B đang sử dụng chiều ngang phía trước (giáp hẻm nhánh 1143/27 đường V) của 02 thửa đất là 8,03m, chiều ngang phía sau (giáp với thửa đất 586 của bà T) của 02 thửa đất là 7,4m; chiều dài thửa đất cạnh tiếp giáp với thửa đất của ông Nghĩa là 16,13m; chiều dài thửa đất cạnh tiếp giáp với thửa đất 422 của bà B1 là 15,06m;

[5] Tại Công văn số 684/CNTPST ngày 22/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cung cấp: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S chỉ tham gia đo đạc hiện trạng sử dụng, chứ không có chức năng định vị nên đề nghị Tòa án liên hệ cơ quan có chức năng định vị để đo đạc xác định theo yêu cầu của Tòa án. Tuy nhiên, phía nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không yêu cầu đo đạc, định vị lại các thửa đất, do đó Tòa án căn cứ vào sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ làm cơ sở giải quyết vụ án.



[6] Xét thấy, tại thời điểm bà T nhận chuyển nhượng đất từ bà Huỳnh Thị Mỹ A, bà T có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xuống đo đạc, kiểm tra hiện trạng thửa đất, được các hộ giáp ranh thửa đất là ông Lý N1, bà Lý Thị B1 và bà Dương Thị H ký xác định ranh đất. Vào năm 2017, bà T đã tiến hành xây gạch 20, cao 0,5m để cuốn nền bao quanh hết thửa đất số 586 của bà, những hộ dân có đất tiếp giáp với bà T, trong đó có ông B đều không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Đối với thửa đất 746 và 750 mà ông B nhận chuyển nhượng và được tặng cho thì ông B không có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xuống đo đạc, kiểm tra hiện trạng thửa đất, đồng thời khi nhận chuyển nhượng và được tặng cho thì các chủ đất cũ này cũng không có chỉ ranh, cắm cột ranh cụ thể cho ông B mà chỉ nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho theo diện tích được cấp giấy. Mặc dù, chiều dài thửa đất số 746 và 750 mà ông B đang quản lý, sử dụng ngắn hơn so với chiều dài thửa đất ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông B cũng thừa nhận thửa đất của ông có chiều dài ổn định, một mặt tiếp giáp hẻm nhánh 1143/27 và một mặt tiếp giáp với đất của bà T. Vào thời điểm ông B được tặng cho thửa đất 750 thì trên đất đã có căn nhà tại vị trí hiện nay. Trong năm 2022, khi ông B sửa chữa lại nhà thì ông cũng xây dựng căn nhà theo đúng vị trí cũ. Đồng thời, cạnh hướng đông thửa đất 586 của bà T tiếp giáp với thửa đất 422 của bà B1; thửa đất 750 và 746 của ông B; thửa đất 433 của ông N2 hiện nay đã được xây dựng nhà kiên cố và đều xây dựng nhà bằng nhau tạo thành một đường thẳng. Mặc dù bà B1 – chủ đất gốc đã chết nhưng con của bà là ông Lào P1 xác định, bà T đã xây dựng, cuốn nền đúng với ranh đất giữa bà B1 và bà T.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định ranh giới giữa thửa đất 586 của bà T và thửa đất 746 và 750 của ông B là tại vị trí tiếp giáp phần bà T đã xây tường gạch 20, cao 0,5m (cuốn nền).

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B thừa nhận, ông và vợ là bà Đ đã xây dựng phần mái che tiền chế có diện tích  $1,2\text{m} \times 3,4\text{m} = 4,08 \text{ m}^2$ . Kết cấu: đỡ mái sắt, mái lợp tole; Lam che nắng mưa cửa sau, diện tích:  $0,4 \text{ m} \times 1,4\text{m} = 0,56 \text{ m}^2$ . Kết cấu: bê tông cốt thép (lam che nắng mưa nằm dưới phần mái che), vị trí mái che này nằm trên khoảng không tính từ mép tường phía sau căn nhà số A của vợ chồng ông qua vị trí phần đất mà bà T đã cuốn nền là  $1,2\text{m} \times 3,4\text{m} = 4,08 \text{ m}^2$ . Như đã phân tích trên, ranh giới giữa thửa đất 586 của bà T và thửa đất 746 và 750 của ông B là tại vị trí tiếp giáp phần bà T đã xây dựng tường 20, cao 0,5m (cuốn nền) và theo quy định tại khoản 2 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “*Người sử dụng đất được sử*

dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật....” như vậy, có cơ sở xác định, phần mái che và lam che nắng mưa này nằm trên phần không gian theo chiều thẳng đứng của phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T. Do đó, việc bà T yêu cầu ông B tháo dỡ phần mái che tiền chế có diện tích  $1,2\text{m} \times 3,4\text{m} = 4,08 \text{ m}^2$ ; Kết cấu: đỡ mái sắt, mái lợp tole; Lam che nắng mưa cửa sau, diện tích:  $0,4 \text{ m} \times 1,4\text{m} = 0,56 \text{ m}^2$ ; Kết cấu: bê tông cốt thép (lam che nắng mưa nằm dưới phần mái che), đã xây dựng trên khoảng không phần đất thuộc quyền sử dụng của bà là có căn cứ chấp nhận.

[8]. Như đã phân tích trên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[9]. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Trần Văn B phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 3.760.144 đồng. Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T đã nộp tạm ứng trước nên sau khi ông B giao nộp thì trả lại cho bà T.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng T được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí. Bị đơn ông Trần Văn B phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào:*

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 157, 158, 165, 166, Điều 229, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị Giang Đ tháo dỡ phần mái che tiền chế có diện tích  $1,2\text{m} \times 3,4\text{m} = 4,08 \text{ m}^2$ ; Kết cấu: đỡ mái sắt, mái lợp tole; Lam che nắng mưa cửa sau, diện tích:  $0,4 \text{ m} \times 1,4\text{m} = 0,56 \text{ m}^2$ ; Kết cấu: bê tông cốt thép (lam

che nắng mưa nằm dưới phần mái che) nằm trên khoảng không thuộc thửa đất số 586, tờ bản đồ số 8, diện tích 242,9 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm T, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 528256 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng T ngày 18/02/2016.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007592 ngày 06/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Ông Trần Văn B phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 3.760.144 đồng. Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T đã nộp tạm ứng trước nên sau khi ông B giao nộp thì trả lại cho bà T.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, Điều 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TP Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP Sóc Trăng;
- Lưu HSVA.

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

**Lâm Thị Kim Hằng**