

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO YÊN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 11/2021/DS-ST

Ngày 15/9/2021

V/v “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật
đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản
và tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO YÊN, TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Anh.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đinh Thị Út;
2. Ông Dương Quý Sáng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dần - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Yên tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Thị Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2021/TLST- DS ngày 09 tháng 6 năm 2021 về việc kiện “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2021/QĐXXST- DS ngày 27 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị L

Địa chỉ: Tổ A, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Bế Đức H, bà Phạm Thị N

Cùng địa chỉ: Tổ B, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà Phan Thị L trình bày nội dung như sau: Tháng 4 năm 2020 bà Phan Thị L mua của bà Vũ Thị M ba thửa đất gồm: Thửa 336 tờ bản đồ số 25 diện tích 299,9m², mục đích sử dụng ODT, đã được UBND huyện Bảo Yên cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AL796601 ngày 08/12/2009; Hai thửa đất còn lại là thửa đất số 316 tờ bản đồ số 25 diện tích 305,1m² và thửa đất số 317 tờ bản đồ 25 diện tích 133,6m² chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Thửa đất số 336 hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng đầy đủ, còn thửa 316, 317 do chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên các bên chuyển nhượng có viết giấy tờ viết tay. Khi mua bán

chuyển nhượng các bên xác định mốc giới có biên bản bàn giao thực địa đất, các hộ giáp ranh (có hộ ông Bé Đức H) đều được biết, không có tranh chấp gì và ký xác nhận vào biên bản. Đến khoảng tháng 5/2020 bà L xây dựng nhà ở trên thửa đất 336 và dự kiến xây tường bao xung quanh toàn bộ các thửa đất đã mua, mục đích làm tường bao và cũng làm ranh giới giữa các thửa đất giáp ranh, khi xây dựng được khoảng 15m tường bao thì ông H và bà N cản trở không cho bà L xây với lý do chưa rõ ranh giới sử dụng. Do có đơn kiến nghị của ông Bé Đức H nên ngày 20/10/2020 UBND thị trấn Phố Ràng tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Phan Thị L và hộ ông Bé Đức H, bà Phạm Thị N nhưng hòa giải không thành. Đến ngày 30/10/2020 ông H tiếp tục có đơn phản ánh về việc bà Phan Thị L xây dựng tường bao trên diện tích tranh chấp. Do đó đại diện UBND thị trấn Phố Ràng đã xuống lập biên bản và đề nghị bà L tạm dừng thi công xây dựng. Đến nay bà L đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Hùng, bà Nga phải chấm dứt việc ngăn cản bà xây bức tường ranh giới giữa các thửa đất và xác định ranh giới giữa các thửa đất 316, 317, 336 của bà L và các thửa 337, 318, 340 của ông H và bà N theo đúng như giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp.

Tại các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Bé Đức H, bà Phạm Thị N trình bày nội dung như sau: Gia đình ông bà sinh sống tại tổ 5B từ năm 1982 đến nay, nguồn gốc của các thửa đất 337, 318, 340 là do ông bà nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông bà sinh sống ổn định đến ngày 08/11/2009 thì được UBND huyện Bảo Yên cấp giấy chứng nhận QSDĐ, đối với các thửa đất 337, tờ bản đồ số 25 diện tích 67,5m², mục đích đất trồng cây lâu năm; thửa 340 tờ bản đồ số 25, diện tích 131,1m², mục đích trồng cây lâu năm; thửa 318 tờ bản đồ số 25 diện tích 98,3m², mục đích trồng cây lâu năm. Quá trình sử dụng các thửa đất trên ông bà có tranh chấp với chủ cũ là bà Nguyễn Thị H, do con trai bà H là anh Vũ Văn D khi còn sống đã lấn chiếm ranh giới giữa các thửa đất của gia đình. Khi bà Vũ Thị M chuyển nhượng đất cho bà Phan Thị L, bà M có mời các hộ giáp ranh đến chứng kiến việc giao đất trên thực địa và ông H cũng ký xác nhận giáp ranh để cho hai gia đình mua bán thuận lợi chứ không công nhận ranh giới như các bên đã cắm cọc, căng dây xác định theo biên bản bàn giao thực địa ngày 13/4/2020. Nay nguyên đơn yêu cầu ông bà phải chấm dứt việc ngăn cản bà L xây tường bao và xác định ranh giới giữa các thửa đất trên theo đúng như giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp, ông bà có ý kiến như sau: Ông bà không có hành vi ngăn cản bà L xây dựng tường bao ranh giới giữa các thửa đất nhưng ông bà không đồng ý để bà Phan Thị L tiếp tục xây vì chưa xác định được rõ ràng ranh giới giữa các bên, ông bà đề nghị Tòa án xác định ranh giới giữa các thửa đất theo móng gạch cũ đã xây giáp thửa 336, tờ bản đồ 25 và theo đúng dữ liệu đã được cấp theo giấy chứng nhận QSDĐ. Vì Tòa án đã hòa giải không thành nên ông bà đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ vụ án sang Cơ quan điều tra để xử lý về hình sự đối với những cá nhân vi phạm.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 04 tháng 8 năm 2021, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả thẩm định đã xác định:

-Về hiện trạng của bức tường do bà L xây làm ranh giới giữa các thửa đất: Bà Phan Thị L đang xây một bức tường ranh giới được xây bằng gạch chỉ 110mm bờ trụ 220mm (06 trụ) có chiều dài 15m, chiều cao: 1,5m trong đó có 0,54m tường xây thuộc thửa đất 316, tờ bản đồ 25 và 14,46m tường xây thuộc thửa đất 317, tờ bản đồ 25 (các thửa đất trên hiện do bà Phan Thị L quản lý và sử dụng).

-Về ranh giới sử dụng đất:

Ranh giới giữa các thửa đất 336; 317; 316 tờ bản đồ 25, của bà Phan Thị L và các thửa 337; 340; 318 tờ bản đồ 25 do hộ ông H bà N quản lý sử dụng được xác định bằng phương pháp dùng máy toàn đạc chuyên điểm tọa độ ra thực địa theo giấy chứng nhận QSDĐ được cấp cho hộ bà Phan Thị Lợi tại thửa đất 336, tờ bản đồ 25 diện tích 299,9m² và cấp cho hộ ông Bé Đức Hùng và bà Phạm Thị Nga tại các thửa đất số 318, 337, 340, tờ bản đồ số 25 được xác định từ điểm 1 đến điểm 14 (theo sơ đồ kèm theo).

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Phan Thị L giữ nguyên ý kiến và yêu cầu.

Bị đơn ông Bé Đức H, bà Phạm Thị N giữ nguyên ý kiến.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Yên: Quá trình giải quyết vụ án các thủ tục tố tụng được tiến hành đầy đủ, đúng quy định. Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 164, điều 169 Bộ luật Dân sự; Điều 12, Điều 166, điều 170 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu phí, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Lợi.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí, các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa không có ý kiến yêu cầu xem xét vấn đề gì về thủ tục tố tụng.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chấm dứt hành vi ngăn cản nguyên đơn xây dựng bức tường ranh giới giữa các thửa đất và xác định ranh giới giữa các thửa đất. Do vậy quan hệ pháp luật được xác định là “ Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên theo điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Xét nội dung khởi kiện: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 03/4/2020 bà Phan Thị L, trú tại tổ B, thị trấn P, huyện B có nhận chuyển nhượng của chị Vũ Thị M, địa chỉ: Tổ A, thị trấn P, huyện B ba thửa đất gồm thửa 336, tờ bản đồ số 25, diện tích 299,9m²; thửa đất số 316, tờ bản đồ số 25, diện tích 305,1m² và thửa đất số 317 tờ bản đồ 25, diện tích 133,6m². Nguồn gốc của các thửa đất này là di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Duy T (bố mẹ đẻ của chị M). Các hàng thừa kế thứ nhất gồm chị Vũ Thị L, chị Vũ Thị X, chị Vũ Thị B có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế và tặng cho toàn bộ phần di sản mình được hưởng cho chị Vũ Thị M. Sau khi nhận chuyển nhượng đến tháng 5 năm 2020 bà Phan Thị L xây dựng nhà ở trên thửa đất 336, tờ bản đồ 25 và dự kiến xây một bức tường bao làm ranh giới xung quanh ba thửa đất đã mua, khi mới xây dựng được khoảng 15m tường bao thì ông Bế Đức H, bà Phạm Thị N không nhất trí cho bà L tiếp tục xây vì cho rằng việc xây dựng tường bao trên là không đúng ranh giới sử dụng giữa các thửa 336, 316, 317 của bà L và các thửa 337, 340, 318 của ông H bà N. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp được giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 336. Theo hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do chi nhánh văn phòng đất đai huyện Bảo Yên cung cấp, bà Phan Thị L nhận chuyển nhượng của chị Vũ Thị M và đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do vậy bà Phan Thị L có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất này. Đối với hai thửa đất 317, 316 chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Phan Thị L nhưng các thửa đất trên đã có tên trong sổ mục kê đất đai (tên của chủ sử dụng đất cũ hộ bà Nguyễn Thị H). Lời khai của các con bà H là chị Vũ Thị M, Vũ Thị X, chị Vũ Thị B, chị Vũ Thị L đều xác định hai thửa đất 316, 317 các chị đã thỏa thuận tặng cho chị Vũ Thị M. Việc chị Vũ Thị M chuyển nhượng cả ba thửa đất trên gồm thửa 336, 316, 317, tờ bản đồ 25 cho bà Phan Thị L thì chị X, chị B, chị L đều nhất trí và không có tranh chấp. Như vậy thực tế bà Phan Thị L là người đang quản lý sử dụng các thửa đất trên, đến nay các con của bà H là chị M, chị B, chị L, chị X không có ý kiến hoặc tranh chấp gì về việc chuyển nhượng này. Vì vậy bà Phan Thị L có quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất theo điều 166, điều 170 Luật đất đai năm 2013.

Mặc dù quá trình giải quyết vụ án ông H, bà N đều khẳng định không có hành vi ngăn cản bà L xây dựng bức tường ranh giới nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông bà không đồng ý để bà L tiếp tục xây dựng bức tường ranh giới giữa các thửa đất. Mặt khác theo công văn số 276/UBND-ĐC ngày 24/8/2021 của UBND thị trấn Phố Ràng đã khẳng định ngày 30/10/2020 ông H bà N đã làm đơn phản ánh đến UBND thị trấn Phố Ràng nên UBND thị trấn Phố Ràng đã đề nghị bà Phan Thị L phối hợp tạm dừng thi công. Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/8/2021 thì bức tường ranh giới do bà Phan Thị L xây nằm hoàn toàn trong các thửa đất 316, 317 tờ bản đồ 25, do vậy việc bà L yêu cầu ông H, bà N chấm dứt hành vi ngăn cản bà L thực hiện việc xây dựng bức tường ranh giới là có căn cứ chấp nhận theo điều 169 Bộ luật Dân sự.

Đối với yêu cầu xác định ranh giới giữa các thửa đất 336, 316, 317 tờ bản đồ 25 của bà L và các thửa đất 337, 340, 318 tờ bản đồ 25 của ông H, bà N, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo lời khai của người làm chứng ông Vũ Đức N, chị Trần Thị H, ông Hoàng Văn B, anh Phạm Trung T, tại buổi bàn giao đất ngày

13/4/2020 hai bên mua bán chuyển nhượng tiền hành căng dây, cắm cọc để bàn giao đất và có các hộ giáp ranh chứng kiến nhưng những người làm chứng đều không nhớ cụ thể các điểm đã cắm cọc căng dây mà chỉ biết các bên chuyển nhượng thống nhất xác định ranh giới giữa các thửa đất như trong giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho các gia đình. Mặt khác ông H bà N cho rằng việc cắm cọc, căng dây không có số liệu đo đạc cụ thể nên ông bà không nhất trí với việc bàn giao thực địa ngày 13/4/2020. Như vậy bị đơn ông H bà N không nhất trí xác định ranh giới các thửa đất theo thực tế các bên sử dụng đất đã xác định, do đó Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định ranh giới các thửa đất theo phương pháp chuyên điểm tọa độ (đã đánh dấu cắm mốc trên thực địa) căn cứ giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp cho bà L và ông H, N. Xét thấy, việc xác định ranh giới như trên căn cứ số liệu đã được ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ, phù hợp với ranh giới đã xác định trên bản đồ địa chính huyện Bảo Yên được phê duyệt năm 2008.

Đối với ý kiến của ông H bà N cho rằng việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với các thửa đất 337, 340, 318 cho hộ ông Bé Đức H và bà Phạm Thị N là không đúng nhưng ông bà và các đương sự khác không có yêu cầu hoặc kiến nghị gì nên HĐXX không xem xét.

Đối với ý kiến của ông H bà N về việc yêu cầu Hội đồng xét xử chuyển hồ sơ vụ án sang Cơ quan điều tra, xét thấy việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến đất đai thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên theo Điều 203 Luật đất đai, do vậy yêu cầu trên là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Phan Thị L tự nguyện nhận chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, xét thấy là phù hợp.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157; Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 164; điều 169 Bộ luật Dân sự

Điều 12, 166, Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị L, buộc ông H, bà N phải chấm dứt hành vi ngăn cản bà L xây dựng bức tường ranh giới giữa các thửa đất 336 tờ bản đồ số 25 diện tích 299,9m²; thửa đất số 316 tờ bản đồ số 25 diện tích 305,1m² và thửa đất số 317 tờ bản đồ 25 diện tích 133,6m² của bà Phan Thị L, với các thửa đất 337, tờ bản đồ số 25 diện tích 67,5m²; thửa đất 340, tờ bản đồ số 25, diện tích 131,1m²; thửa 318 tờ bản đồ số 25 diện tích 98,3m² của ông Bé Đức H và bà Phạm Thị N. Địa chỉ các thửa đất tại tổ 5A, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên.

Xác định ranh giới giữa các thửa đất 316, 317, 336 tờ bản đồ số 25 của bà Phan Thị L, với các thửa đất 318, 337, 340 tờ bản đồ số 25 của ông Bé Đức H và

bà Phạm Thị N là đoạn thẳng nối các điểm mốc từ 01 đến 14 (có sơ đồ tọa độ các điểm kèm theo)

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn bà Phan Thị L chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (bà L đã nộp đủ).

3. Về án phí: Ông Bế Đức H, bà Phạm Thị N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà L được trả lại 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003293 ngày 09/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Yên.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hà Thị Anh

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND huyện Bảo Yên;
- THADS huyện Bảo Yên;
- Các đương sự ;
- Lưu HS; TA.

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

Hà Thị Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hà Thị Anh

