

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ Q
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số : 278/2018/DS-ST

Ngày: 16-10-2018

V/v yêu cầu chấm dứt hành
vi cản trở trái pháp luật đối
với việc thực hiện quyền sở hữu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Q, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :***
- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Trần Đông Thiên
- ***Các hội thẩm nhân dân:***
 - 1. Ông Trần Ngọc Hòa
 - 2. Bà Hoàng Thị Thành
- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Q
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q:*** Bà Nguyễn Thị Hoa Lý - kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 148/2017/TLST-DS ngày 25.12.2017 về việc “ yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử **số 125/2018/QĐXX-ST** ngày 20.9.2018 giữa:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng S - SN: 1955
Bà Nguyễn Thị Thúy H - SN: 1960
Địa chỉ : 61 Đường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định

2.Bị đơn : Anh Lê Hữu M - SN: 1965
Chị Trần Thị Tố N - **SN: 1970**
Địa chỉ : 53 Đường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định

Các bên đương sự có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02.11.2017 và các lời khai tiếp theo tại phiên tòa phía nguyên đơn ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Thúy H trình bày:

Vào năm 1993 vợ chồng ông bà mua ngôi nhà cấp 4 tọa lạc tại 55 Đường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định, đến 20.7.2002 được UBND tỉnh Bình Định cấp sổ SHC;

Vào tháng 8.2017 do nhà xuống cấp nên vợ chồng ông bà có sửa chữa lại phần mái tol bị hư hỏng, không thay đổi kết cấu xây dựng nhà, quá trình sửa chữa bị vợ chồng anh M, chị N cản trở không cho thực hiện, sự việc đã báo cáo với UBND phường N, thành phố Q và ngày 11.9.2017 phường N thành lập đoàn tiến hành đo đạc và xác định gia đình ông bà không có lấn chiếm đất nhà vợ chồng anh M, chị N.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu buộc vợ chồng anh M, chị N chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sở hữu nhà và đất của vợ chồng ông bà, để vợ chồng ông bà tiếp tục xây dựng lại đường xức trên diện tích nhà và đất tại 55 Đường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại bản khai và các lời khai tiếp theo tại phiên tòa phía bị đơn anh Lê Hữu M, chị Trần Thị Tố N trình bày:

Vào năm 1993 vợ chồng anh chị mua ngôi nhà tạm tường taplo tọa lạc tại 53 Đường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định của anh Nguyễn Xuân S; ngôi nhà được anh Nguyễn Xuân S xây dựng ở giữa lô đất, phía trước và phía sau để đất trống, móng xây bằng đá chẻ nằm trong diện tích đất vợ chồng anh chị mua. Sau đó, để xác định ranh giới lô đất, vợ chồng anh chị có xây 2 trụ bê tông ở 2 đầu sát nhà ông S. Nhà số 55 Đường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định vợ chồng ông S dùng cho thuê, vợ chồng ông bà sinh sống tại số nhà 61 đường Đ, thành phố Q,; còn thời gian ông S cất nhà năm nào vợ chồng anh chị không nhớ. Đến năm 2010 anh chị cất nhà giao cho thợ nên không biết khi đổ mê tầng 1 phát hiện tường giữa 2 nhà bị cong, vợ chồng anh chị có nói chuyện với vợ chồng ông S nhưng không thành dẫn đến to tiếng với nhau, do làm đến mê 1 nên vợ chồng anh chị cũng để vậy và cũng không có báo với chính quyền sở tại.

Nay gia đình ông S sửa nhà, vợ chồng anh chị có ngăn cản và yêu cầu gia đình ông S trả lại tường thẳng giữa 2 nhà theo quyết định cấp đất vì giữa nhà vợ chồng anh chị với nhà ông S thiếu 11cm do ông S lấn khúc giữa lô đất.

Ý kiến đại diện VKSND thành phố Q tham dự phiên Tòa phát biểu:

Ý kiến về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX, thư ký phiên Tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án: đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự quy định. Tuy nhiên còn có vi phạm thời hạn xét xử.

Ý kiến về nội dung vụ án: Chấp nhận đơn khởi kiện của vợ chồng ông S, bà H; buộc vợ chồng anh M, chị N chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc vợ chồng ông S, bà H làm đường xức trên diện tích nhà và đất tại 55 đường Đ, thành phố Q; Án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Căn cứ vào đơn yêu cầu khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; căn cứ Điều 26 BLTTDS-2015, điều 169 BLDS-2015 xác định quan hệ pháp luật là “ Quyền yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu ”

- Về nội dung:

[2] Nguồn gốc, diện tích nhà và đất 53 và 55 đường Đ, thành phố Q:

+ Nguồn gốc nhà và đất của ông S, bà H tại 55 đường Đ, thành phố Q mua lại của ông Nguyễn Quốc T theo hợp đồng mua bán ngày 01.7.2002; ông T có giấy chứng nhận QSHNO & QSDĐO số 3701-0551 (số hồ sơ gốc: 6395) ngày 03.6.2002 do UBND tỉnh Bình Định cấp với diện tích 140,56m². Vợ chồng ông S, bà H sau khi mua đã tách sổ và làm giấy chứng nhận QSHNO & QSDĐO số 3701-0551 (số hồ sơ gốc: 6395) ngày 20.9.2002 do UBND tỉnh Bình Định cấp với diện tích 72,3m², cụ thể theo bản vẽ: bề rộng mặt tiền đường Đ: 4,63m; bề rộng đoạn giữa nhà tính theo đường vào (6,9-7,07) là 4,62m, bề rộng đoạn sau nhà: 4,54m; tứ cận: Đông giáp đường quy hoạch (nay đường Đ), Tây giáp luồng thoát nước chung, Nam giáp nhà anh M, Bắc giáp nhà bà V.

Do các bên xảy ra tranh chấp khi vợ chồng ông S sửa nhà, còn vợ chồng anh M thì cản trở nên ông S gửi đơn ra UBND phường N, thành phố Q. Tại biên bản kiểm tra ngày 11.9.2017 của UBND phường N có sự chứng kiến của hai bên gia đình xác định diện tích nhà và đất tại 55 đường Đ, thành phố Q của vợ chồng ông S, bà H cụ thể: Chiều rộng phía sau nhà 4,5m, chiều rộng mặt tiền nhà 4,63m.

Tại biên bản xem xét tại chỗ ngày 06.6.2018 của TAND thành phố Q, tỉnh Bình Định, cụ thể: bề rộng mặt tiền đường Đ 4,60m; bề rộng đoạn giữa nhà 4,62m, bề rộng đoạn sau nhà 4,54m, chiều dài lô đất 15,46m, chiều rộng đường luồng thoát nước chung 0,68m; tứ cận: Đông giáp đường Đ, Tây giáp luồng thoát nước chung, Nam giáp nhà anh M, Bắc giáp nhà bà V.

+ Nguồn gốc nhà và đất của anh M, chị N tại 53 đường Đ, thành phố Q mua lại của ông Nguyễn Văn S theo giấy sang nhượng nhà ở ngày 05.10.1993. Vợ chồng anh M, chị N sau khi mua đã làm giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO & Tài sản khác gắn liền với đất số BA 622617(số hồ sơ gốc: CH 00010) ngày 18.01.2010 do UBND thành phố Q cấp với diện tích 147,0m²; đến ngày 31.3.2010 vợ chồng anh M, chị N tách 1 phần diện tích 73,5m² cho bà Nguyễn Thị X (tức ½ lô đất). Cụ thể theo bản vẽ: bề rộng mặt tiền đường Đ 9,5m, bề rộng đoạn giữa nhà tính theo đường Đ vào (4,3 +5,19) là 9,49m, bề

rộng đoạn sau nhà 9,5m, chiều dài lô đất 15,5m; tứ cận: Đông giáp đường Đ, Tây giáp luồng thoát nước chung, Nam giáp nhà anh T, Bắc giáp nhà ông S. Anh M làm sổ mới theo giấy CNQSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số 520724(số hồ sơ gốc CS 02335) ngày 23.8.2018 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định cấp, đứng tên anh Lê Hữu M. Cụ thể theo bản vẽ: mặt tiền đường Đ rộng 4,74m; chiều rộng phía sau nhà 4,65m, chiều dài 15,5m.

Tại biên bản kiểm tra ngày 11.9.2017 của UBND phường N, thành phố Q có sự chứng kiến của hai bên gia đình xác định diện tích nhà và đất tại 53 đường Đ, thành phố Q của vợ chồng anh M, chị N cụ thể: Chiều rộng 4,8m và chiều dài 15,5m.

Tại biên bản xem xét tại chỗ ngày 06.6.2018 của TAND thành phố Q, T. Bình Định, cụ thể: bề rộng mặt tiền đường 4,74m; bề rộng đoạn giữa nhà 4,64m, bề rộng đoạn sau nhà 4,76m, chiều dài lô đất 15,6m, chiều rộng đường luồng thoát nước chung 0,67m; chiều rộng nhà trên tầng 3 đoạn kéo dài từ phía đuôi nhà đến đoạn dài 3,04m có chiều rộng 4,63m; tứ cận: Đông giáp đường Đ, Tây giáp luồng thoát nước chung, Nam giáp nhà anh T, Bắc giáp nhà ông S.

[3] Diễn biến quá trình sử dụng nhà và đất 53 và 55 đường Đ, thành phố Q:

Vợ chồng anh M, chị N mua nhà năm 1993, vợ chồng ông S, bà H mua nhà năm 2002; trong quá trình làm việc tại Tòa cũng như lời khai tại phiên Tòa anh M thừa nhận khi anh mua nhà năm 1993 thì phần đất ông S mua sau này đã có xây móng nhà xung quanh lô đất. Vợ chồng ông S, bà H xây dựng nhà như hiện trạng ngày nay vào năm 2005, có làm đường xục, xây sát tường nhà anh M, anh M không có ý kiến gì tại thời điểm ông S cất nhà cũng như khi xây dựng xong. Vợ chồng anh M, chị N xây dựng nhà mới như hiện trạng ngày nay vào năm 2010, xây sát tường nhà ông S.

Đến tháng 8.2017 vợ chồng ông S, bà H tiến hành thay tol và làm lại đường xục, có xin phép UBND phường N, thành phố Q, thì vợ chồng anh M, chị N cản trở như: đổ nước, dùng vòi xịt nước lên đường xục không cho thi công.

[4] Đối yêu cầu nguyên đơn:

+ Qua xem xét đánh giá các tài liệu chứng cứ về nguồn gốc đất nhà 55 đường Đ, thành phố Q so thực tế hiện nay theo biên bản định giá ngày ngày 06.6.2018 của TAND thành phố Q, T. Bình Định, là hoàn toàn phù hợp giữa thực tế với giấy chứng nhận QSHNO & QSDĐO số 3701-0551 (số hồ sơ gốc: 6395) ngày 20.9.2002 do UBND tỉnh Bình Định đã cấp cho vợ chồng ông S, bà H. Cụ thể mặt tiền cấp 4,63 - đo đạt thực tế 4,6; bề rộng đoạn giữa nhà tính theo đường Đặng Văn Chấn vào (6,9-7,07) là 4,62m - đo đạt thực tế 4,62m; bề rộng đoạn sau nhà 4,54m - đo đạt thực tế 4,54m;

+ Qua xem xét đánh giá các tài liệu chứng cứ về nguồn gốc đất nhà 53 đường Đ, thành phố Q so thực tế hiện nay theo biên bản định giá ngày ngày 06.6.2018 của TAND thành phố Q, T. Bình Định, là hoàn toàn phù hợp giữa thực tế với giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO & Tài sản khác gắn liền với đất số BA 622617 (số hồ sơ gốc: CH 00010) ngày 18.01.2010 do UBND thành phố Q cấp và giấy CNQSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số 520724 (số cấp CS 02335) ngày 23.8.2018 do Sở tài nguyên và môi

trường tỉnh Bình Định đã cấp cho anh M. Cụ thể mặt tiền cấp 4,74m - đo đạt thực tế 4,74m; bề rộng đoạn giữa nhà là $(4,74 + 4,65/2)$ 4,69m - đo đạt thực tế 4,64m; bề rộng đoạn sau nhà 4,65m - đo đạt thực tế 4,76m; Chênh lệch trong quá trình đo đạt có sai số cho phép trong thực tế.

+ Qua xem xét diễn biến quá trình sử dụng nhà và đất 55 đường Đ, thành phố Q đã có xây móng xung quanh nhằm xác định ranh giới lô đất từ năm 1993 và được anh M thừa nhận; quá trình vợ chồng ông S, bà H xây và sửa nhà năm 2005, làm đường xức như hiện trạng hiện nay thì vợ chồng anh M, chị N không có ý kiến; khi vợ chồng anh M, chị N xây dựng nhà mới 53 đường Đ, thành phố Q như hiện trạng ngày nay vào năm 2010, xây sát tường nhà ông S và không có khoảng trống giữa 2 tường vợ chồng anh chị cũng không có ý kiến việc vợ chồng ông S, bà H có lấn chiếm đất của vợ chồng hay không. Đến tháng 8.2017 vợ chồng ông S, bà H tiến hành thay tole và làm lại đường xức như cũ, không thay đổi hiện trạng xây dựng trước đây và có đơn xin phép gửi chính quyền sở tại, thì vợ chồng anh M, chị N cản trở là không phù hợp theo quy định pháp luật, vợ chồng ông S, bà H có đơn gửi đến Tòa án yêu cầu can thiệp là phù hợp theo quy định tại điều 169 BLDS-2015 nên HĐXX có đủ căn cứ buộc vợ chồng anh M, chị N chấm dứt hành vi cản trở để vợ chồng ông S, bà H xây dựng lại đường xức.

Theo đơn khởi kiện vợ chồng ông S, bà H còn có yêu cầu chi phí bồi thường nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa vợ chồng ông S, bà H không cung cấp kê khai chi phí bồi thường, không nộp tiền tạm ứng án phí và cũng từ chối không yêu cầu Tòa giải quyết nên HĐXX không xem xét.

[5] Đối ý kiến bị đơn:

Vợ chồng anh M, chị N cho rằng vợ chồng ông S, bà H lấn chiếm đất của mình, diện tích thực tế theo giấy CNQSDĐ khác so thực tế thì vợ chồng anh chị làm đơn khởi kiện thành một vụ án khác, vì trong vụ án này vợ chồng anh M, chị N chưa làm thủ tục theo quy định tại điều 202, 203 Luật đất đai nên HĐXX không xem xét trong vụ án này.

+*[6] Chi phí xem xét tại chỗ:* Ông S đã ứng 2.000.000đ chi phí xem xét tại chỗ, HĐXX xem xét việc ứng chi phí trên nhằm đo đạt, xem xét diện tích nhà và đất 53 và 55 đường Đ, thành phố Q của cả hai bên nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí; vợ chồng ông S, bà H chịu $\frac{1}{2}$ được trừ vào tiền đã ứng; vợ chồng anh M, chị N chịu $\frac{1}{2}$ nên có nghĩa vụ hoàn số tiền 1.000.000đ cho vợ chồng ông S, bà H. Tại phiên tòa, các bên đều thống nhất.

- *Ý kiến của đại diện VKSND thành phố Q tham dự phiên Tòa phát biểu về nội dung vụ án phù hợp theo hướng nhận định của HĐXX nên chấp nhận.*

Về án phí dân sự sơ thẩm : Áp dụng khoản 2 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

- Vợ chồng anh M, chị N phải chịu 300.000đ

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự - 2015

Căn cứ Điều 163, 169 Bộ luật dân sự - 2015

Áp dụng khoản 2 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 về án phí, lệ phí Tòa án ;

Tuyên xử:

1. Buộc vợ chồng anh Lê Hữu M, chị Trần Thị Tô N chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Thúy H, để vợ chồng ông S, bà H tiếp tục xây dựng lại đường xúc trên diện tích đất và nhà tại 55 đường Đ, thành phố Q .

2. Về chi phí xem xét tại chỗ:

- Vợ chồng anh Lê Hữu M, chị Trần Thị Tô N có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền 1.000.000đ.
- Vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Thúy H chịu 1.000.000đ được trừ tiền tạm ứng chi phí định giá (đã thực hiện xong)

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Vợ chồng anh Lê Hữu M, chị Trần Thị Tô N phải chịu 300.000đ
- Hoàn lại cho Vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Thúy H tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0005711 ngày 25.12.2017 của cơ quan thi hành án dân sự thành phố Q.

4. ***Quyền kháng cáo:*** Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên Tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ

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 theo quy định tại các điều 6, 7 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.

Nơi nhận :

- Các đương sự.
- VKSND Tp. Q
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Trần Đông Thiên

