

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HOÀI ÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 42 /2018/DS - ST

Ngày 09 /7 /2018

V/v: “ Tranh chấp về tôn trọng ranh giới
giữa các bất động sản, yêu cầu chấm dứt
hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc
thực hiện quyền sử dụng đất ”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI ÂN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng V

- Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông Phạm Minh T

+ Ông Trần Xuân Q

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị V - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hoài Ân tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn L - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự đã thụ lý số: 60 /2016/TLST- DS, ngày 26 tháng 12 năm 2016; về việc: “ Tranh chấp về ranh giới giữa các bất động sản, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối quyền sử dụng đất ” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75 /2018/QĐXX - DS ngày 15 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Thị X - sinh năm 1968, Trần Đình T- sn: 1967

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thảo: Phạm Thị X; nơi cư trú: Thôn C, xã P, huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định

2. Bị đơn: Trương P - sinh năm 1962; nơi cư trú: Thôn C, xã P, huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Phan Thị P - sinh năm 1960; nơi cư trú: Thôn C, xã P, huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định

+ Trương Minh N - sn: 1962, bà Trần Thị L- sn: 1970; nơi cư trú: Thôn C, xã P, huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định

+ Trương Thị T - sinh năm 1950; nơi cư trú: Thôn C, xã P, huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định
(hiện tạm trú: Ấp 2, xã B, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh).

Các bên đương sự có mặt tại tòa; bà T vắng mặt đã có đơn xin vắng mặt theo qui định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện cùng với các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn bà Phạm Thị X trình bày:

Vào năm 2009, vợ chồng (bà X, ông T) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trương Minh N, Trần Thị L một thửa đất vườn có số hiệu: 1263, tờ bản đồ số: 09, diện tích: 422 m², vị trí thửa đất: Thôn C, xã P, huyện Hoài Ân. Giá chuyển nhượng 3.000.000 đồng, có ghi giấy tay, có xác nhận của trưởng thôn C. Thời điểm vợ chồng bà X nhận chuyển nhượng, trên đất đã có nhà ở của ông N, bà; ông Trương P biết nhưng không có ý kiến gì về ranh giới đất, bà X chưa làm thủ tục sang tên được là do khó khăn về kinh tế. Đến khi bà X xây dựng tường rào thì ông P ngăn cản, bà X không xây dựng được nên hai bên phát sinh tranh chấp. Ông P cho rằng vợ chồng bà X lấn ranh giới đất của ông P, bà X đã yêu cầu UBND xã P hòa giải nhưng ông P không đồng ý, còn đề nghị bà X kiện đến Tòa án. Bà X xác định: Vợ chồng bà X nhận chuyển nhượng của ông N, bà L là hợp pháp, vợ chồng bà không hề lấn đất của ông P. Tại Tòa, bà X yêu cầu giải quyết theo qui định của pháp luật. Về quan hệ gia đình: Ông N, ông P đều là cậu bà con phía mẹ ông T (chồng bà X).

- Bên bị đơn và người liên quan là vợ chồng ông Trương P trình bày:

Ông P không đồng ý với khởi kiện của vợ chồng bà X, đất nhà ông P là có nguồn gốc từ ông Trương Đ (cha ông P), có giấy chứng nhận thửa 1264, tờ bản đồ số 09, diện tích 168 m² được cấp ngày 20/01/1997. Ông P về làm nhà ở đó 10 năm nay, ông P xác định ông không lấn đất của bà X, ông T. Ông không cho vợ chồng X làm tường rào là do sát móng nhà, mái nhà của ông P; còn đất của ông P thừa là do ông đổ đất nâng đám đất lúa liền kề của ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trương Minh N, bà Trần Thị L trình bày: Vào năm 2009, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng bà X, ông T thửa đất vườn có số hiệu 1263, diện tích đất 422 m², trên đất có nhà của ông đã xây dựng như bà X trình bày với Tòa án là đúng. Hiện tại vợ chồng ông N và vợ chồng bà X không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng; ông N xác định vợ chồng bà X trọn quyền sở hữu quyền sử dụng đất thửa 1263. Lúc hai bên tranh chấp, ông N có khuyên ông P nhưng ông P không nghe, cứ cho rằng bà X lấn đất nhà ông P. Nay Tòa án cứ kiểm tra đất, giải quyết theo qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh luận; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Vào năm 2009, vợ chồng (bà Xn, ông T) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trương Minh N, Trần Thị L một thửa đất vườn có số hiệu: 1263, tờ bản đồ số: 09, diện tích: 422 m², vị trí thửa đất: Thôn C, xã P, huyện Hoài Ân. Giá chuyển nhượng 3.000.000 đồng, có ghi giấy tay, có xác nhận của trưởng thôn C. Thời điểm vợ chồng bà X nhận chuyển nhượng, trên đất đã có nhà ở của ông N, bà L; ông Trương P biết nhưng không có ý kiến gì về ranh giới đất, bà X chưa làm thủ tục sang tên được là do khó khăn về kinh tế. Đến khi bà X xây dựng tường rào thì ông P ngăn cản, bà X không xây dựng được nên hai bên phát sinh tranh chấp. Ông P cho rằng vợ chồng bà X lấn ranh giới đất của ông P, bà X đã yêu cầu UBND xã P hòa giải nhưng ông P không đồng ý, còn đề nghị bà X kiện đến Tòa án. Bà X xác định: Vợ chồng bà X nhận chuyển nhượng của ông N, bà L là hợp pháp, vợ chồng bà không hề lấn đất của ông P. Tại Tòa, bà X yêu cầu giải quyết theo qui định của pháp luật: Xác định ranh giới hai thửa đất; buộc ông P không được ngăn cản bà X làm tường rào.

- Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân thụ lý vụ án và xác định đây là “ Tranh chấp về ranh giới giữa các bất động sản; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất ” được qui định tại khoản 2, 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 169, 174, 175, 223, 245 của Bộ luật dân sự; các Điều 100, 102, 203 của Luật đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Tòa án đã tiến hành các bước tố tụng như: Nhận tài liệu, chứng cứ; xác minh, thu thập chứng cứ; ủy thác thu thập chứng cứ được qui định tại các Điều 96, 97, 98, 99, 105 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 10/7, 13/10/2017, Tòa án thành lập Hội đồng Thẩm định, tiến hành thẩm định tài sản đang tranh chấp; tiến hành các phiên họp để tiếp cận, công khai tài liệu, chứng cứ; tiến hành các phiên hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng theo qui định tại các Điều 101, 210, 220 của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Về kết quả thẩm định tài sản như sau:

Theo biên bản thẩm định, định giá tài sản ngày 10/7/2017, ngày 13/10/2017 thì tại tờ bản đồ số 09, thửa đất số: 1263 có một phần diện tích bị chủ sử dụng thửa đất 1264 lấn chiếm sang phần ranh giới gồm các đoạn giới cận: Đông giáp thửa đất 1261, 1262 dài 2.1 m; Tây giáp thửa đất 1263 dài: (0.5 và 1.5) m; Nam giáp thửa đất 1263 dài (8.9 và 3.6) m; Bắc giáp tường nhà của ông Phước trên thửa 1264 dài 12.5 m với diện tích là 13 m²; giá đất: 13 m² x 76.000 đồng/ 01 m² = 988.000 đồng.

Trên đất hiện có nhà xây của vợ chồng bà X, nhưng các bên không tranh chấp nên không cần định giá.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng bà X thì thấy rằng: Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Trương N là 422 m², trên thực tế thì diện tích bị lấn chiếm nhiều nên thiếu so với diện tích cấp chỉ còn 208 m², trong đó có 13 m² chủ sử dụng thửa đất liền kề 1264 là Trương P lấn chiếm xây tường nhà, móng nhà kiên cố, làm mái ngói che lán. Ông P còn có hành vi ngăn cản trái pháp luật đối với việc bà X, ông T thực hiện quyền sử dụng đất đã nhận sang nhượng hợp pháp từ ông Trương Minh N và bà Trần Thị

L. Tòa án đã tiến hành thẩm định, kiểm tra xác định hộ ông P đã lấn chiếm đất hộ bà X 13 m², còn có hành vi ngăn cản trái pháp luật không cho bà X xây dựng tường rào làm ranh giới giữa các bất động sản theo qui định pháp luật. Như vậy, theo qui định tại Điều 223 thì quyền sử dụng đất của vợ chồng bà X, ông T đối với thửa đất vườn số: 1263, tờ bản đồ số: 09, diện tích cấp giao là: 422 m² được xác lập kể từ ngày nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông N; việc thực hiện hợp đồng có Trưởng thôn C xác nhận nên đã thỏa mãn các điều kiện, các bên chưa thực hiện thủ tục công chứng, sang tên là có vi phạm về hình thức nhưng hiện các bên không tranh chấp. Theo khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013 thì vợ chồng bà X thực hiện việc khởi kiện đến Tòa án là đúng qui định. Tòa án đã tiến hành kiểm tra, đo đạc xác định vợ chồng ông P xây dựng móng nhà, tường nhà, làm mái ngói che phủ lấn sang thửa đất số: 1263 với diện tích 13 m² là đúng thực tế. Ngoài ra ông P thừa nhận có hành vi ngăn cản không cho vợ chồng bà X xây dựng tường rào bảo vệ quyền sử dụng đất trên phạm vi của thửa 1263 là trái pháp luật. Tại Tòa, vợ chồng bà X yêu cầu buộc ông Trương P tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc bà X xây dựng tường rào để bảo vệ quyền sử dụng đất tại thửa 1263 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử xét chấp nhận.

[3]. Xét yêu cầu của bên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông P thì thấy rằng: Việc ông P, bà P không công nhận việc bà X kiện, cho rằng vợ chồng bà X lấn đất; còn có hành vi ngăn cản không cho bà X xây dựng tường rào làm ranh giới bảo vệ quyền sử dụng đất của thửa 1263 là không đúng, là trái pháp luật. Tại phiên tòa, vợ chồng ông P, bà P không đưa ra chứng cứ để chứng minh về phần quyền sử dụng đất trên thực tế. Ông P cho rằng: Phần diện tích đất sử dụng trên thực tế còn lấn sang phần đất của vợ chồng bà X là không có cơ sở; Hội đồng xét xử xét không chấp nhận.

[4]. Xét ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Vợ chồng N, bà L thì thấy rằng: Vợ chồng ông N hoàn toàn thừa nhận vào năm 2009, vợ chồng ông có chuyển nhượng thửa đất vườn số: 1263, diện tích: 422 m² cho vợ chồng bà X với giá 3.000.000 đồng, trên đất có một ngôi nhà xây đơn giản vì chưa chuyển mục đích đất ở. Tại phiên tòa, vợ chồng ông N công nhận thửa đất vườn 1263, diện tích 422 m² là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà X, mặc dù chưa chuyển tên cho vợ chồng bà X và hiện tại ông không có tranh chấp với vợ chồng bà X. Vợ chồng ông N đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo qui định pháp luật.

- Đối với ý kiến của bà Trương Thị T: Bà T thừa nhận ông P có sử dụng đất của cha bà (ông Đ), nhưng đây không phải là vụ án thừa kế nên bà không có ý kiến gì, Tòa án xử giải quyết theo qui định của pháp luật.

[5]. Từ các căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét cần tuyên như sau: Chấp nhận đơn khởi kiện và yêu cầu của vợ chồng Phạm Thị X. Buộc vợ chồng ông Trương P phải tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản hiện đang sử dụng trên thực tế (phần ông P lấn chiếm 13 m²) là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà X. Tại phiên tòa, vợ chồng bà X tự nguyện không yêu cầu buộc ông P trả phần diện tích lấn 13 m² nên Hội đồng xét xử không đề cập. Hội đồng xét xử xét cần tuyên buộc ông P chấm dứt hành vi cản trở trái

pháp luật đối với quyền sử dụng đất của vợ chồng bà X (cụ thể là hành vi cản trở vợ chồng bà X xây dựng tường rào để là ranh giới và bảo vệ quyền sử dụng đất) đối với thửa 1263, tờ bản đồ số 09, diện tích cấp tên Trương N là 422 m^2 (diện tích thực tế là 208 m^2) là hoàn toàn phù hợp với qui định tại các Điều 169, 174, 175, 223, 245 của Bộ luật dân sự; các Điều 100, 102, 203 của Luật đất đai.

Vợ chồng bà X có trách nhiệm đến cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất làm thủ tục giao cấp quyền sử dụng theo qui định của pháp luật; (kèm theo sơ đồ bản vẽ diện tích thực tế : 208 m^2)

[5]. Về chi phí thẩm định tài sản: Cần tuyên buộc vợ chồng ông Trương P trả lại cho vợ chồng bà X 1.300.000 đồng.

[6]. Về án phí sơ thẩm dân sự: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; Hội đồng xét xử xét cần tuyên buộc bên bị đơn nộp án phí theo qui định.

[7]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Ân tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán giải quyết vụ án, Thư ký tiến hành tố tụng, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên về thời hạn xét xử có vi phạm nên khắc phục.

Về nội dung giải quyết vụ án: Các chứng cứ của bên nguyên đơn đưa ra là đảm bảo, có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định theo hướng:

- Chấp yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bị đơn tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản.

- Buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất; là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên; Căn cứ vào Khoản 1 Điều 235, khoản 1 Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH :

Áp dụng vào các Điều Điều 169, 174, 175, 223, 245 của Bộ luật dân sự; các Điều 100, 102, 203 của Luật đất đai; Pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện và yêu cầu của vợ chồng bà Phạm Thị X, ông Trần Đình T.

- Buộc vợ chồng ông Trương P phải tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản (hai thửa số: 1263 và 1264).

- Buộc ông P chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của vợ chồng bà X (xây dựng tường rào để bảo vệ quyền sử dụng đất) đối với thửa 1263, tờ bản đồ số 09, diện tích cấp là 422 m^2 tên Trương N.

Vợ chồng bà X có trách nhiệm đến cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất làm thủ tục giao cấp quyền sử dụng theo qui định của pháp luật; (kèm theo sơ đồ bản vẽ với diện tích thực tế: 208 m²).

2. không chấp nhận việc ông P, bà P cho rằng vợ chồng bà X lấn đất.

3. Về chi phí thẩm định tài sản: Vợ chồng ông P, bà P trả lại cho vợ chồng bà X 1.300.000 đồng.

4. Về án phí sơ thẩm dân sự: Vợ chồng ông P, bà P nộp 200.000 đồng.

- Hoàn trả cho bà Phạm Thị X số tiền 200.000 đồng nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0003307 ngày 26 /12 /2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Ân.

5. Nghĩa vụ thi hành án:

- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi thành 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Các bên đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Theo Điều 269 BLTTDS;

- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa