

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 83/2021/DS-ST  
Ngày 31-12-2021  
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất  
(ranh đất) và yêu cầu chấm dứt hành  
vi cản trở trái pháp luật”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thế Vọng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung
2. Bà Huỳnh Thị Thùy Dương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Cẩm Thơ - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2021/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2021/QĐST-DS ngày 13/12/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Hùng S, sinh năm 1950; cư trú tại: Số nhà B102A, Tổ NB, Khu phố N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp*: Chị Nguyễn Thị Cẩm L, sinh năm 1992; cư trú tại: Số 05, đường NK, Khu dân cư PH1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 3 năm 2021). Có mặt.

2. Bi đơn:

- 2.1. Ông Nguyễn Minh Th, sinh năm 1955 (vắng mặt)
- 2.2. Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1978 (có mặt)
- 2.3. Chị Nguyễn Ngọc Y, sinh năm 1980 (vắng mặt)
- 2.4. Anh Nguyễn Minh L1, sinh năm 1985 (có mặt)
- 2.5. Anh Nguyễn Minh B, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Số nhà 619, Tổ NT, Khu phố S, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh Th, sinh năm 1955; chị Nguyễn Ngọc Y, sinh năm 1980 và anh Nguyễn Minh B, sinh năm 1978: Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1978; cư trú tại: Số nhà 619, Tổ NT, Khu phố S, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số nhà 201/31, đường NĐT, Tổ TB, Khu phố S, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/5/2021).*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Kim E, sinh năm 1952; cư trú tại: Số nhà 619, Tổ NT, Khu phố S, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Khu phố BB, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

*Người đại diện hợp pháp:* Anh Nguyễn Minh L1, sinh năm 1985; cư trú tại: Số nhà 619, Tổ NT, Khu phố S, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/5/2021). (có mặt).

4. Người làm chứng: Chị Huỳnh Thị Hồng Th1, sinh năm 1988; cư trú tại: Số nhà B102A, Tổ NB, Khu phố N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

[1]. Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 3 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Cẩm L trình bày:

Ông Huỳnh Hùng S là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 3x, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH306xxx (số vào sổ cấp GCN: CS08xxx) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/02/2017.

Nguồn gốc thửa đất này là do ông S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh Th và bà Trần Thị Kim E theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng là 014xxx, quyển số 12/2016TP/CC- SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Thành Phố Mới tỉnh Bình Dương vào ngày 23/12/2016.

Trước khi chuyển nhượng cho ông S toàn bộ diện tích thửa đất nói trên, giữa ông S và vợ chồng ông Th, bà E đã đi xác định ranh giới, mốc để chuyển nhượng (có bản đồ đo đạc) và có đường móng phân ranh cụ thể, rõ ràng, được ông S và vợ chồng ông Th, bà E xác nhận. Theo đó, thửa đất ông S nhận chuyển nhượng có ranh giới như sau:

- Phía Bắc có chiều ngang mặt tiền Quốc lộ 13 là 9,99m;
- Phía Đông có cạnh tiếp giáp với đất của Cơ quan Cảnh sát Phòng chống tệ nạn Công an tỉnh Bình Dương có chiều dài 9,10m;
- Phía Nam tiếp giáp với đất của ông Huỳnh Hùng S có chiều dài 14,90m;
- Phía Tây tiếp giáp với phần đất còn lại của ông Th có chiều dài 16,31m.

Vợ chồng ông Th, bà E chuyển nhượng cho ông S toàn bộ quyền sử dụng đất theo đúng ranh giới và hiện trạng mốc và có đường móng có sẵn đã được ông S và vợ chồng ông Th, bà E xác định.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong, ông S tiến hành thủ tục sang tên và cấp đổi giấy chứng nhận nói trên, lúc tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận thì cơ quan có

thẩm quyền đã tiến hành đo đạc và xác định ranh mốc lại một lần nữa và theo đúng như hiện trạng mà ông S và vợ chồng ông Th, bà E đã xác định khi chuyển nhượng.

Khi ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, ông S có tiến hành xây dựng đường chân móng để bao bọc đất, ông S dựa theo đúng ranh giới, cột mốc, nền móng cũ mà lúc ông S và vợ chồng ông Th, bà E đã xác định cũng như tuân thủ theo đúng độ dài các cạnh của thửa đất.

Vào thời điểm cuối năm 2019, ông S tiếp tục xây dựng tường rào cao lên trên phần chân móng đã có sẵn, khi ông S xây dựng đã gần hoàn thiện tường bao còn một đoạn chiều dài khoảng 05m (đoạn tiếp giáp với đất của ông Th) thì những người trong gia đình ông Th gồm anh Nguyễn Minh H (con của ông Th), chị Nguyễn Ngọc Y (con của ông Th), anh Nguyễn Minh L1 (con của ông Th) và anh Nguyễn Minh B (con rể của ông Th) ra ngăn cản không cho ông S xây dựng đoạn tường bao khoảng 05m này. Gia đình ông Th cho rằng phần đất của ông Th bị thiếu với chiều dài mặt tiền Quốc lộ 13 là 2,4m, chiều sâu vào khoảng 05m (tổng diện tích khoảng  $12m^2$ ) vị trí đất tiếp giáp với thửa đất của ông S và ông Th. Ông S có đưa ra các giấy tờ, bản vẽ hiện trạng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nói rõ ranh giới đã được xác định từ lúc vợ chồng ông Th, bà E chuyển nhượng cho ông S, nhưng gia đình ông Th không đồng ý, mỗi lần ông S xây lại đập phá, ngăn cản việc ông S xây tường.

Nhiều lần như vậy, ông S không thể xây tường bao được nên tháng 12 năm 2020, ông S có làm đơn đề nghị các cơ quan có thẩm quyền can thiệp. Theo đó, ngày 01/12/2020 tại Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương có đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Ủy ban nhân dân phường H, đại diện gia đình ông S đã làm việc. Theo hướng dẫn của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố T đề nghị ông S liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T nộp hồ sơ thực hiện thủ tục cấm mốc, ranh dưới sự chứng kiến và lập biên bản của Cơ quan Thừa phát lại.

Ông S đã thực hiện thủ tục theo hướng dẫn và vào ngày 21/12/2020 đại diện Ủy ban nhân dân phường H, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Thừa phát lại thành phố Thủ Dầu Một đã thực hiện lập biên bản và cấm mốc cụ thể (vẫn giống với các mốc cũ lúc ông S và vợ chồng ông Th, bà E xác định khi chuyển nhượng).

Những việc đó vẫn không ngăn cản được gia đình ông Th thừa nhận quyền sử dụng đất của ông S đối với phần diện tích đất tranh chấp nói trên và đến nay gia đình ông Th vẫn còn ngăn cản ông S xây dựng tường bao.

Nhận thấy việc ông Th cố tình ngăn cản ông S là hành vi trái pháp luật gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S. Từ nội dung trình bày trên, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông S yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Đề nghị Tòa án công nhận phần đất có diện tích  $2,4m \times 5m = 12m^2$  (sau khi đo đạc thực tế là  $20,4m^2$ ) tại một phần thửa đất số 223, tờ bản đồ số 31, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Huỳnh Hùng S.

- Yêu cầu ông Nguyễn Minh Th và những người trong gia đình ông Th là anh Nguyễn Minh H (con của ông Th), chị Nguyễn Ngọc Y (con của ông Th), anh Nguyễn Minh L1 (con của ông Th) và anh Nguyễn Minh B (con rể của ông Th) chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của ông S đối với phần đất nêu trên.

[2]. Tại bản tự khai ngày 11 tháng 11 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Minh Th, anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Ngọc Y và anh Nguyễn Minh B do anh Nguyễn Minh H đại diện hợp pháp trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh Th. Bởi vì các lý do sau:

Thứ nhất, khi làm thủ tục sang tên từ ông Th sang ông S thì ông Th giao toàn bộ hồ sơ cho ông S và con ông S là chị Huỳnh Thị Hồng Th1 để ông S và chị Th1 tự làm.

Thứ hai, phần đất ông Th chuyển nhượng cho ông S là 9,9m tính từ ranh giới giữa đất của ông Th và Phòng cảnh sát hình sự kéo về phía phần đất còn lại của ông Th.

Chính vì phần đất của ông Th nên gia đình ông Th gồm: Ông Th, anh H, chị Y, anh L1 và anh B không đồng ý cho ông S xây hàng rào trên phần đất đang tranh chấp này.

[3]. Tại bản tự khai ngày 11 tháng 11 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Minh L1, đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim E trình bày: Anh L1 thống nhất với ý kiến của anh H. Đề nghị Tòa án xác định 9,9m đã chuyển nhượng cho ông S tính từ ranh Phòng Cảnh sát hình sự kéo qua, nếu vào đất của ông Th thì ông Th sẵn sàng đập bỏ để trả đủ 9,9m cho ông S.

[4]. Tại bản tự khai ngày 11 tháng 11 năm 2021, người làm chứng chị Huỳnh Thị Hồng Th1 trình bày:

Vào năm 2016, ông Nguyễn Minh Th (là bị đơn trong vụ án) có tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực hiện thủ tục tách thửa đối với Thửa đất số 2x, tờ bản đồ số 3x, thuộc phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương thành 02 (hai) thửa đất là Thửa đất số 2xx và Thửa đất số 2xx. Toàn bộ các thủ tục nêu trên do ông Nguyễn Minh Th và con của ông Th là anh Nguyễn Minh H trực tiếp thực hiện (trong đó bao gồm cả việc nộp hồ sơ, chỉ ranh giới, mốc giới của thửa đất, nhận kết quả).

Chị Th1 có hỗ trợ trong việc lái xe đưa ông Th và anh H đến các cơ quan Nhà nước để ông Th và anh H thực hiện các thủ tục nêu trên. Chị Th1 không thực hiện thủ tục thay cho ông Th, ông Th không có bất cứ ủy quyền nào cho chị Th1 làm thủ tục về đất đai.

Sau khi các thủ tục nêu trên hoàn tất, ông Nguyễn Minh Th được cấp các giấy chứng nhận sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 544xxx (Số vào sổ cấp GCN: CS07xxx) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/9/2016, cập nhật biến động chuyển mục đích sử dụng đất và nợ tiền sử dụng đất ngày 08/11/2016, cập nhật biến động tách thửa ngày 22/12/2016. Thửa đất số 2xx;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CE 905xxx (Số vào sổ cấp GCN: CS08xxx) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/12/2016. Thửa đất số 2xx.

Đến ngày 23/12/2016, vợ chồng ông Nguyễn Minh Th, bà Trần Thị Kim E đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 223 cho cha của chị Th1 là ông Huỳnh Hùng S, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng là 014xxx, quyền số 12/2016TP/CC- SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Thành Phố Mới tỉnh Bình Dương vào ngày 23/12/2016.

Sau đó, ông S đã tiến hành thủ tục sang tên và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CH306xxx (Số vào sổ cấp GCN: CS 08xxx) do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/02/2017.

Trong quá trình sử dụng đất, ông S bị ông Nguyễn Minh Th và những người trong gia đình ông Th cản trở. Sự việc xảy ra như cha của chị Th1 đã trình bày tại Đơn khởi kiện ngày 15/3/2021 nộp tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[5]. Tại phiên tòa;

- Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu cũng như quan điểm của mình.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật” theo quy định tại khoản 2, 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vụ án được thụ lý và ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng thời hạn theo điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự sau khi trừ đi thời gian giãn cách xã hội theo quy định của Chính phủ.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trình tự thụ lý, việc xác minh, thu thập và giao nhận chứng cứ, các văn bản tố tụng đầy đủ đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án;

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nhận thấy các đương sự đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về Tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 3 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Huỳnh Hùng S yêu cầu công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế là  $20,4m^2$ , tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Huỳnh Hùng S; yêu cầu ông Nguyễn Minh Th và những người trong gia đình ông Th là anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Ngọc Y, anh Nguyễn Minh L1 và anh Nguyễn Minh B chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của ông Huỳnh Hùng S đối với phần đất  $20,4m^2$  nêu trên nên Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật” theo quy định tại Điều 169, Điều 175 của Bộ luật Dân sự và Điều 166 của Luật Đất đai.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào các khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất: Ông Huỳnh Hùng S là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 3x, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH306xxx (số vào sổ cấp GCN: CS 08xxx) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/02/2017. Nguồn gốc thửa đất này là do ông S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh Th và bà Trần Thị Kim E theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng là 014xxx, quyền số 12/2016TP/CC- SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Thành Phố Mới tỉnh Bình Dương vào ngày 23/12/2016. Như vậy, sự thừa nhận của các đương sự về nguồn gốc và diện tích thửa đất là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, theo các bị đơn thì phần đất của ông Nguyễn Minh Th có chiều ngang theo ĐLBD là 48,35m. Ông Th chuyển nhượng cho ông S 9,9m mặt tiền và mặt hậu từ điểm số 3 qua 11m theo xác nhận của ông Huỳnh Hùng S và anh Nguyễn Minh H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26/9/2016 (BL93) nên diện tích đất của ông Th còn lại có chiều ngang theo ĐLBD là 38,45m. Ông Th xác định diện tích đất ông Th từ điểm số 7 Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kéo qua đến phần đất chuyển nhượng cho ông S là 38,45m nên phần đất tranh chấp có chiều ngang theo ĐLBD là 2,33m theo Sơ đồ bản vẽ tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Th.

Xét thấy, ngày 29/12/2008, ông Th được Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 634xxx (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H47xxx) với diện tích là  $1.289m^2$ , thuộc thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 3x, trong đó cạnh phía Bắc giáp ĐLBD có chiều dài là 47,8m. Ngày 07/9/2016, ông Th có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL137). Tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 282-2016 ngày 18/8/2018 (BL31) thì phần đất của ông Th có diện tích là  $1.226,1m^2$ , trong đó cạnh phía Bắc giáp ĐLBD dài 48,35m, nguyên nhân thay đổi là do chiều dài các cách đất thay đổi và do trừ 18m theo Công văn số 253/CV.TCT ngày 30/5/2014 của Tổng Công ty Đầu tư & Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV B.IDC. Ngày 26/9/2016, ông Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 544xxx (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS07xxx), thuộc thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 3x, có

diện tích là  $1.226,1\text{m}^2$ , trong đó cạnh phía Bắc giáp ĐLBD dài  $48,35\text{m}$ . Theo bản trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 410-2016 ngày 17/11/2016 thì phần đất của ông Th được tách ra làm 02 phần, trong đó có phần diện tích là  $137,4\text{m}^2$ , có cạnh phía Bắc giáp ĐLBD dài  $9,99\text{m}$  (BL148); ngày 25/11/2016, ông Th có đơn đề nghị tách thửa (BL146), ngày 20/12/2016 ông Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 905xxx (vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS08xxx), thuộc thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 3x, với diện tích là  $137,4\text{m}^2$ , có cạnh phía Bắc giáp ĐLBD dài  $9,99\text{m}$  (BL164). Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Th, bà E chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông S; đến ngày 10/02/2017, ông S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH306xxx (số vào sổ cấp GCN: CS 08xxx), thuộc thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 3x, với diện tích là  $137,4\text{m}^2$ , có cạnh phía Bắc giáp ĐLBD dài  $9,99\text{m}$ .

Như vậy, mặc dù giữa ông S và anh H có ký xác nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26/9/2016 là chuyển nhượng diện tích đất có cạnh phía Bắc giáp ĐLBD là  $9,9\text{m}$ , tuy nhiên khi đo đạc tách thửa và khi ông Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho ông S thì diện tích đất được tách có cạnh phía Bắc giáp ĐLBD là  $9,99\text{m}$ , nhưng ông Th và anh H cũng không ai có ý kiến khiếu nại gì và đến khi chuyển nhượng cho ông S thì ông Th, bà E cũng không ai có ý kiến phản đối. Do đó, việc ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cạnh phía Bắc giáp ĐLBD dài  $9,99\text{m}$  là phù hợp. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn xác định toàn bộ thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do ông S và con gái ông S là chị Huỳnh Thị Hồng Th1 tự làm, tuy nhiên ông S không đồng ý với lời trình bày này của các bị đơn, còn chị Th1 xác định chỉ là người chờ ông Th đi làm thủ tục, điều này phù hợp với xác nhận của các bị đơn tại phiên tòa khi xác định ông Th là người ký tất cả các thủ tục để tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho ông S. Do đó, lời trình bày của các bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với lời trình bày của các bị đơn về việc sau khi tách chuyển nhượng một phần cho ông S thì diện tích đất của ông Th còn lại là  $1.088,7\text{m}^2$  (được cập nhật biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th ngày 22/12/2016), trong đó cạnh phía Bắc giáp ĐLBD còn lại là  $38,45\text{m}$ . Tuy nhiên, như phân tích ở trên thì ông Th tách chuyển nhượng cho ông S là  $9,99\text{m}$  ngang theo ĐLBD nên diện tích đất còn lại của ông Th tại cạnh phía Bắc:  $48,35\text{m} - 9,99\text{m} = 38,36\text{m}$ . Theo mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một lập ngày 12/11/2021 thì các bị đơn chỉ ranh đất của ông Th từ cạnh phía Tây đến hết phần đất đang có tranh chấp là  $38,42\text{m}$  (trong đó phần đất ông Th đang sử dụng là  $36,09\text{m}$  và phần đất tranh chấp là  $2,33\text{m}$ ). Tuy nhiên, việc các bị đơn chỉ ranh tại cạnh phía Tây phần đất ông Th đang sử dụng là không chính xác, bởi vì sau khi áp thửa thì ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Th tại cạnh phía Tây còn cách điểm số 7 (theo chỉ ranh của các bị đơn) là  $2,27\text{m}$  còn cạnh phía Đông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Th (được cập nhật biến động ngày 22/12/2016) trùng với cạnh phía Tây của phần đất đang có tranh chấp. Như vậy, phần đất của ông Th theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cạnh phía Bắc giáp ĐLBD vẫn đủ  $38,36\text{m}$  (bao gồm  $2,27\text{m}$  các bị đơn chưa chỉ tới +  $36,09\text{m}$  ông Th đang sử dụng). Đồng thời sau khi áp thửa cũng thể hiện phần đất đang tranh chấp có diện tích  $20,4\text{m}^2$  là thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 31, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Điều này phù hợp với lời trình bày bên phía ông S khi bên phía ông S

xác định ranh đất đã được các bên xác lập bằng móng xây gạch song song và sát với căn nhà ông Th đã xây dựng trước đó; đồng thời cũng phù hợp với việc đo đạc cắm mốc quyền sử dụng đất theo Vi bằng ngày 21/12/2020 (BL52-60). Do vậy, việc ông S yêu cầu xác định phần đất đang có tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông S là phù hợp với Điều 175 của Bộ luật Dân sự, Điều 166 của Luật Đất đai.

[3]. Đối với yêu cầu ông Th cùng các con ông Th là anh H, chị Y, anh L1 và anh B chấm dứt hành vi ngăn cản ông S xây hàng rào làm ranh giới giữa đất ông S và ông Th, xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án các bị đơn luôn xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Th và việc ông S xây tường làm ranh đất giữa ông S và ông Th là ông S xây dựng trên đất của ông Th nên mỗi lần ông S tiến hành xây dựng thì ông Th, anh H, chị Y, anh L1 và anh B không đồng ý và ngăn cản việc xây dựng của ông S. Tuy nhiên, như phân tích ở trên thì phần đất đang tranh chấp có diện tích là 20,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 31 và là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông S; gắn liền với phần đất này tại cạnh phía Tây thì ông S đã xây dựng một bức tường cao 4,3m, dài 11,2m, tiếp theo trên một đường thẳng là móng rộng 0,2m, cao 0,2m và dài 4,6m (từ phần tường đã xây cao 4,3m ra đến ĐLBD). Khi ông S xây tiếp tục xây tường trên phần móng dài 4,6m này thì phía các bị đơn ngăn cản. Việc các bị đơn ngăn cản ông S xây dựng trên phần đất của mình là trái với quy định tại Điều 12, Điều 166 Luật Đất đai nên ông S yêu cầu các bị đơn chấm dứt hành vi cản trở này là đúng với quy định tại Điều 169 của Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận.

[4]. Tại Tòa, đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ là 2.973.025 đồng, ông S đã nộp tại Tòa và tự nguyện chịu nên không xem xét giải quyết;

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Do yêu cầu về việc buộc các bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật được chấp nhận nên anh H, chị Y, anh L1 và anh B mỗi người phải nộp 300.000 đồng;

- Đối với yêu cầu về tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật của nguyên đơn được chấp nhận, tuy nhiên ông Th thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 227, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 169, 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 11, Điều 166 của Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.



1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Hùng S về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật” đối với bị đơn ông Nguyễn Minh Th, anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Ngọc Y, anh Nguyễn Minh L1 và anh Nguyễn Minh B.

1.1. Ông Huỳnh Hùng S được quản lý, sử dụng diện tích đất 20,4m<sup>2</sup>, tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương là một phần trong tổng diện tích 137,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 3x, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH306xxx (số vào sổ cấp GCN: CS08xxx) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/02/2017 mang tên ông Huỳnh Hùng S, đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất của ông Huỳnh Hùng S dài 16,26m;
- Phía Tây giáp với phần đất của ông Nguyễn Minh Th có chiều dài 16.31m;
- Phía Nam giáp với đất của ông Huỳnh Hùng S có chiều dài 0,13;
- Phía Bắc giáp với ĐLBD (Quốc lộ 13) là 2.33m.

(Có sơ đồ kèm theo).

1.2. Buộc ông Nguyễn Minh Th, anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Ngọc Y, anh Nguyễn Minh L1 và anh Nguyễn Minh B chấm dứt hành vi cản trở ông Huỳnh Hùng S sử dụng phần đất có diện tích 20,4m<sup>2</sup> nói trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Ngọc Y, anh Nguyễn Minh L1 và anh Nguyễn Minh B mỗi người phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

3. Trường hợp Bản án 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 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.

4. Các đương sự có mặt tại Tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại Tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố TDM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thế Vọng**