

## **Phải làm sao khi hàng xóm phá đám, cản trở việc xây nhà?**

*Cập nhật: 02-08-2017 17:25:32*

## **Phải làm sao khi hàng xóm phá đám, cản trở việc xây nhà?**

Điều 11 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT quy định về việc xác định ranh giới thửa đất, lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất như sau:

"1. Xác định ranh giới thửa đất

1.1. Trước khi đo vẽ chi tiết, cán bộ đo đạc phải phối hợp với người dẫn đạc (là công chức địa chính cấp xã hoặc cán bộ thôn, xóm, ấp, tổ dân phố... để được hỗ trợ, hướng dẫn việc xác định hiện trạng, ranh giới sử dụng đất), cùng với người sử

---

dụng, quản lý đất liền quan tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất trên thực địa, đánh dấu các đỉnh thửa đất bằng đinh sắt, vạch sơn, cọc bê tông, cọc gỗ và lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất để làm căn cứ thực hiện đo đạc

ranh giới thửa đất. Người sử dụng đất phải xuất trình các giấy tờ liên quan đến thửa đất (có thể cung cấp bản sao các giấy tờ đó không cần công chứng, chứng thực).

1.2. Ranh, giới thửa đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và chính lý theo kết quả cấp Giấy chứng nhận, bản án của tòa án có hiệu lực thi hành, kết quả giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền, các quyết định hành

chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến ranh giới thửa đất.

Trường hợp đang có tranh chấp về ranh giới thửa đất thì đơn vị đo đạc có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có thửa đất để giải quyết. Trường hợp tranh chấp chưa giải quyết xong trong thời gian đo đạc ở địa

phương mà xác định được ranh giới thực tế đang sử dụng, quản lý thì đo đạc theo ranh giới thực tế đang sử dụng, quản lý đó. Nếu không thể xác định được ranh giới thực tế đang sử dụng, quản lý thì được phép đo vẽ khoanh bao các thửa đất

tranh chấp; đơn vị đo đạc có trách nhiệm lập bản mô tả thực trạng phần đất đang tranh chấp thành 2 bản, một bản lưu hồ sơ đo đạc, một bản gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để thực hiện các bước giải quyết tranh chấp tiếp theo theo thẩm

quyền.

## **2. Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất**

2.1. Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục số 11 kèm theo Thông tư này cho tất cả các thửa đất trừ các trường hợp sau đây:

a) Thửa đất có giấy tờ thỏa thuận hoặc văn bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất có bản vẽ thể hiện rõ ranh giới sử dụng đất mà ranh giới hiện trạng của thửa đất không thay đổi so với bản vẽ trên giấy tờ đó;

b) Thửa đất có giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ đó thể hiện rõ đường ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề và hiện trạng ranh giới của thửa đất không thay đổi so với giấy tờ hiện có;

c) Đối với thửa đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản có bờ thửa hoặc cọc mốc cố định, rõ ràng trên thực địa thì không phải lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới sử dụng đất nhưng sau khi có bản đồ

thể hiện hiện trạng sử dụng đất phải công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư trong thời gian tối thiểu là 10 ngày liên tục, đồng thời phải thông báo rộng rãi cho người sử dụng đất biết để kiểm tra, đối chiếu; hết thời <http://www.baongoc.vn/news/pdf/phai-lam-sao-khi-hang-xom-pha-dam-can-tro-viec-xay-nha-3345.pdf>

gian công khai phải lập Biên bản xác nhận việc công khai bản đồ địa chính theo mẫu quy định tại Phụ lục số 14 kèm theo Thông tư này:

---

2.2. Trường hợp trên giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất có sơ đồ thể hiện ranh giới thửa đất nhưng khác với ranh giới thửa đất theo hiện trạng khi đo vẽ thì trên Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất phải thể hiện ranh giới theo hiện trạng

và ranh giới theo giấy tờ đó.

2.3. Trường hợp ranh giới thửa đất đang có tranh chấp thì trên Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất thể hiện đồng thời theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và theo ý kiến của các bên liên quan.

2.4. Trường hợp người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề vắng mặt trong suốt thời gian đo đạc thì ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả đã được các bên liên quan còn lại và người dẫn đạc xác nhận. Đơn vị đo đạc có trách

nhiệm chuyển Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất cho Ủy ban nhân dân cấp xã để thông báo (hoặc gửi) cho người sử dụng đất vắng mặt ký sau đó\*.

Theo quy định trên, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần phải có cán bộ đến đo đạc và phải có văn bản ký giáp ranh giữa các hộ gia đình xung quanh về việc không lấn chiếm đất, sử dụng đúng ranh giới đất đai.

Do đó, nếu gia đình hàng xóm không ký giáp ranh, bạn sẽ không có đủ giấy tờ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trong trường hợp vì thù ghét cá nhân mà hàng xóm không ký giáp ranh, gia đình bạn có thể làm đơn tường

trình gửi tới Ủy ban nhân dân xã để nhờ họ can thiệp, giải quyết.

**Luật sư, Thạc sĩ Phạm Thanh Bình**

*Công ty Luật Bảo Ngọc, Hà Nội*

*Nguồn:*  
<http://vnexpress.net/tin-tuc/phap-luat/tu-van/phai-lam-sao-khi-hang-xom-pha-dam-can-tro-viec-xay-nha-3618391-p2.html>