TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SA ĐÉC** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:80/2022/DS-ST
Ngày: 29-9-2022
V/v tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Võ Thanh Thùy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hai.

2. Bà Cao Thị Diệu Hiền.

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Huỳnh Hoàng Linh - Thư ký TAND thành phố SaĐéc.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc tham gia phiên tòa***:

Ông Lê Tiến Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2021/TLST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2021 về "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:72/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Anh Phạm Phương T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số G, đường A, khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số nhà E, Khóm D, thị trấn L, huyện L, Đồng Tháp, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/7/2022)

2.Bị đơn: Ông Kha Phú T2, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số E, đường L, Khóm B, Phường B, Tp ., Đồng Tháp.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Kha Hồng P, sinh năm 1999

Địa chỉ: Số nhà E, rạch N, Khóm B, Phường B, thành phố S, Đồng Tháp, đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2021)

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

3.1. Bà Trần Ngọc T3, sinh năm 1965.

3.2. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Số A 30, Khóm A, Phường B, Tp ., Đồng Tháp.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố S

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh S

Chức vụ Phó Chủ tịch (Văn bản ủy quyền ngày 04/8/2022)

Ông T1, anh P, ông H có mặt. Riêng bà T3, ông S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Phạm Phương T ủy quyền cho ông Huỳnh Thanh T1 trình bày:

Phần đất anh Phạm Phương T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 187, tờ bản đồ 16, diện tích 260,3m^2, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, tọa lạc tại Phường B, thành phố S, Đồng Tháp. Hiện anh T đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Nguồn gốc đất thửa 187 do anh T nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Thanh K vào ngày 21/12/2007. Ngày 05/02/2008 anh T được UBND thị xã nay là (thành phố S) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục chuyển nhượng có tiến hành đo đạc xác định ranh đất theo biên bản ngày 19/12/2007 và sơ đồ kỹ thuật. Ngày 17/3/2008, anh T được UBND thị xã S chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị. Ngày 25/3/2015, anh T tiến hành thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 187, tờ bản đồ 16, diện tích 260,3m^2, mục đích sử sụng: đất ở đô thị.

Tiếp giáp với thửa 187 của anh T là thửa 199, tờ bản đồ 16 của ông Kha Phú T2. Quá trình sử dụng đất giữa hai bên có cấm trụ đá để xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên không có phát sinh tranh chấp. Đến tháng 5 năm 2018, khi ông T2 xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có mời anh T ký giáp ranh và anh T phát hiện trụ đá ranh do chủ đất cũ là bà Kiều t để làm ranh với đất ông Kha Phú T2 nhưng phía ông T2 đã dời trụ đá ranh từ mốc 5 lại vị trí mốc 4 (sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 31/8/2022) nên phát sinh tranh chấp vị trí trụ đá làm ranh với ông T2 trước đây thể hiện tại mốc 5. Anh T có nộp đơn tranh chấp được U hòa giải vào ngày 29/7/2018 nhưng không thành nên anh T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án ngày 06/8/2018.

Tuy nhiên, vào ngày 15/3/2019, phía ông Kha Phú T2 thương lượng chuyển nhượng một phần thửa đất cho bà Lê Thị N (mẹ ruột của anh T) là phần đất tiếp giáp với thửa 187 của anh T để có lối đi ra đường công cộng (Nguyễn Tất T4) vì không còn lối đi nào khác, bà N có đặt cọc chuyển nhượng đất với ông Kha Phú T2 thửa 199, tờ bản đồ 16, do đó anh T rút đơn tranh chấp và đồng ý ký giáp ranh nhưng không đến xem xét hiện trạng đất để ông T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phía ông T2 sau đó không thực hiện chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị N (mẹ anh T) mà chuyển nhượng đất cho bà Trần Ngọc T3 và ông H nên giữa anh T và ông T2 tiếp tục phát sinh tranh chấp.

Anh T xác định phần đất tranh chấp không có cây trồng, công trình kiến trúc, là đất trống hiện bên ông T2 đang quản lý, sử dụng. Anh T thống nhất kết quả định giá ngày 27/5/2021, không yêu cầu Tòa án định giá lại.

Trước đây nguyên đơn yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất anh T và ông T2 là đoạn nối qua các mốc 5-2-3, tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất anh T và ông T2 là đoạn nối qua các mốc B-A-5 theo ranh giới đã được cơ quan có thẩm quyền xác định (theo sơ đồ đo đạc ngày 31/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S), trên cơ sở đó yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà T3 lập ngày 26/6/2019 vì hợp đồng chuyển nhượng này có phần diện tích đo đạc thực tế là 8,9m^2 lấn chiếm qua đất của anh T để ông H, bà T3 giao trả lại cho anh Thanh quản l sử dụng.

Trong vụ án này, anh T không tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì đối với bà Trần Thị Thanh K (chủ đất cũ). Đồng thời, anh T cũng không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho các bên, chỉ yêu cầu Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất anh T với đất ông T2.

Hiện tại anh T đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 187 của anh T, không thế chấp cho ai. Ngoài ra, anh T không còn yêu cầu gì khác.

Qúa trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Kha Phú T2 là anh Kha Hồng P trình bày:

Nguồn gốc đất thửa 199, tờ bản đồ 16 là của bà Nguyễn Thị Đ (mẹ vợ ông T2) chết để lại cho vợ ông T2 thừa kế và vợ ông T2 (bà Trần Thị N1) chết để lại cho ông T2 thừa kế, ông T2 đã quản lý sử dụng từ năm 2008. Đến năm 2017, UBND thành phố S thu hồi một phần diện tích là 284,8m^2 để làm đường N nối dài nên diện tích còn lại là 282,3m^2. Đến ngày 14/5/2019 ông T2 được UBND thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 282,3m^2. Vào ngày 21/5/2019 ông T2 được Sở Tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 286,3 m^2, có đo đạc, có các chủ đất ký giáp ranh, trong đó có chủ đất là bên nguyên đơn.

Tiếp giáp phần đất thửa 199, tờ bản đồ 16 của ông T2 là thửa 187, tờ bản đồ 16 của anh Phạm Phương T.

Quá trình sử dụng đất có 03 trụ đá do ông Kha Phú T2 trồng, hiện nay 03 trụ đá vẫn còn thể hiện tại mốc 2,3,4 (sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 31/8/2022) làm ranh giới quyền sử dụng đất với chủ đất cũ của anh T (ông Trần Đạt P1 và bà Trần Thị Thanh K) từ năm 2010, ông T2 không thống nhất có vị trí trụ đá tại mốc 5 và phía anh T cho rằng trụ đá do phía ông T2 nhổ bỏ như anh T trình bày là không đúng.

Việc sử dụng đất ổn định không phát sinh tranh chấp gì cho đến khi anh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 187 của bà K thì phát sinh tranh chấp.

Vào ngày 26/6/2019, ông Kha Phú T2 và bà Trần Ngọc T3 có ký hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa 199, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại Phường B, T, trong đó có diện tích 8,9 m^2 anh T đang tranh chấp hiện ông T2 chưa thực hiện thủ tục sang tên cho bà T3 được do anh T tranh chấp. Hiện bên ông T2 đã giao cho ông H và bà T3 quản lý, sử dụng do ông T2 đã chuyển nhượng thửa 199, tờ bản đồ 16 cho bà T3 và ông H. Phần đất tranh chấp là đất trống. Ông T2 thống nhất kết quả định giá ngày 27/5/2021, không yêu cầu Tòa án định giá lại.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ theo phía ông T2 xác định thửa đất 199 đo đạc thực tế bao gồm phần đất tranh chấp tổng cộng là 304,5m^2, thừa 18,20m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp diện tích 286,3m^2, thừa là do xác định ranh với ông Võ Duy H1 đồng thời giữa đất ông T2 và ông Võ Duy H1 có phần đất trống hai bên chia đôi chiều dài khoảng 1m, phần này chưa được cấp giấy, cộng thêm quá trình xây nhà của ông T2 có một phần đất của con ông T2 là Kha Trần Trung H2 cho ông T2 cất nhà.

Ông T2 xác định không lấn ranh qua đất anh T nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh T. Tại phiên tòa, đại diện ông T2 xác định ranh đất với anh T tại các mốc A-B-C theo sơ đồ đo đạc. Đồng thời, ông T2 cũng không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho các bên. Ông T2 xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 199, tờ bản đồ 16 không thế chấp cho ai. Ngoài ra, ông T2 không có yêu cầu gì khác.

Qúa trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc T3 và ông Nguyễn Minh H trình bày:

Vào ngày 26/6/2019, ông Kha Phú T2 và bà Trần Ngọc T3 có ký hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa 199, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại Phường B, thành phố S, nhưng do bên anh Phạm Phương T tranh chấp ranh với ông T2 chưa tiến hành thủ tục sang tên được. Hiện phần đất thửa 199, tờ bản đồ 16 ông T2 đã giao cho phía ông H và bà T3 quản lý từ năm 2019. Do đó, ông H và bà T3 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh T. Ông H và bà T3 xác định trong trường hợp phần đất ông T2 chuyển nhượng cho bà T3, ông H có một phần là đất của anh T và Tòa án xử trả đất cho anh T thì bà T3, ông H cũng không có yêu cầu gì đối với ông T2 liên quan hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Kha Phú T2 với bà Trần Ngọc T3 và ông Nguyễn Minh H trong vụ kiện này, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu có tranh chấp giải quyết bằng vụ kiện khác.

Ông H và bà T3 xác định phần đất tranh chấp không có cây trồng, công trình kiến trúc, là đất trống hiện bên ông T2 đã giao ông H và bà T3 quản lý, sử dụng. Ông H và bà T3 thống nhất kết quả định giá ngày 27/5/2021, không yêu cầu Tòa án định giá lại. Ông H và bà T3 cũng không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho các bên. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S ủy quyền cho ông Bùi Thanh S có văn bản ý kiến trình bày:

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Phương T thửa 187, tờ bản đồ 16 và ông Kha Phú T2 thuộc thửa 199, tờ bản đồ 16 là đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp. Ngoài ra, Uỷ ban xác định cấp trùng phần đất Hình 4 thể hiện tại các mốc A-B-C-5-A diện tích 8,9 m^2 (toàn bộ vùng tranh chấp) cho anh Phạm Phương T và ông Kha Phú T2. Trường hợp Tòa án giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực thì UBND thành phố sẽ căn cứ bản án để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định pháp luật. Ủy ban không có yêu cầu gì thêm trong vụ kiện.

* ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc phát biểu ý kiến***:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Phương T: Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của anh T với đất của ông Kha Phú T2 là đường thẳng nối từ các mốc A-B-C theo sơ đồ đo đạc. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác giải quyết theo quy định của pháp luật (có văn bản phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Phương T về việc yêu cầu ông Kha Phú T2 trả lại diện tích đất lấn chiếm; xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất", không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa, bà Trần Ngọc T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ông Bùi Thanh S là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố S vắng mặt, có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Phương T về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 187 đất của anh T với thửa 199 đất của ông T2 là đường thẳng nối từ mốc B-A-5 làm ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên hiện đất này ông T2 đã hợp đồng chuyển nhượng cho bà T3, trên cơ sở đó yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà T3 lập ngày 26/6/2019 có phần diện tích đo đạc thực tế là 8,9 m^2 để ông H, bà T3 giao trả lại phần đất đã lấn ranh cho anh T sử dụng. Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng:

[2.1.1]. Đối chiếu lời trình bày của anh T với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 16, diện tích 260,3m^2, mục đích sử sụng: đất ở đô thị, tọa lạc tại Phường B, thành phố S, Đồng Tháp do anh Phạm Phương T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do anh T nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Thanh K vào ngày 21/12/2007 (còn trước đây bà K nhận chuyển nhượng của ông Trần Đạt P1 ngày 17/12/2004). Đến ngày 05/02/2008, anh T được Ủy ban nhân dân Thị xã S (nay là Thành phố S) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tại thời điểm cấp giấy cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc xác định ranh. Tuy nhiên, đối với cạnh giáp phần đất ông Kha Phú T2 trước đây là đất của bà Nguyễn Thị Đ nhưng ông Nguyễn Văn B lại ký tên giáp ranh khi bà K chuyển nhượng cho anh Phạm Phương T là không đúng quy định pháp luật. Bên cạnh đó, từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, anh T để đất trống không có sử dụng, xây dựng công trình kiến trúc gì trên đất.

[2.1.2]. Đối chiếu lời trình bày của ông T2 với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất số 199, tờ bản đồ số 16, diện tích 286,3m^2, đất trồng cây lâu năm và đất ở đô thị, tọa lạc Phường B, thành phố S, Đồng Tháp do ông Kha Phú T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị Đ (mẹ vợ ông T2) để thừa kế cho bà Trần Thị M, bà M tặng cho em ruột là bà Trần Thị N1 (vợ ông T2) ngày 05/8/2010 và bà N1 chết để thừa kế lại cho ông T2. Đến ngày 26/10/2010, ông T2 được Ủy ban nhân dân Thị xã S (nay là Thành phố S) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 567,1 m^2. Đến năm 2017, UBND thành phố S thu hồi một phần diện tích là 284,8m^2 để làm đường N nối dài nền diện tích còn lại là 282,3m^2. Đến ngày 14/5/2019 ông T2 được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 282,3m^2. Vào ngày 21/5/2019 ông T2 được Sở T5 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 286,3 m^2, cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc, có các chủ giáp ranh ký giáp ranh trong đó có anh Phạm Phương T tại biên bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính (sửa sai diện tích) ngày

17/5/2019. Đồng thời trước đây theo biên bản xác định ranh giới mốc giới bà Trần Thị M nhận thừa kế thì chủ đất cũ của bà Trần Thị Thanh K là ông Trần Đạt P1 (ông P1 là cháu nội bà Nguyễn Thị Đ) đã ký xác định ranh. Hiện ông T2 xây dựng nhà thuộc một phần thửa 199, phần đất đang tranh chấp là đất trống hiện giao ông H, bà T3 quản lý theo hợp đồng chuyển nhượng. Qua đo đạc thực tế đất của ông T2 thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 18,20 m^2 (bao gồm phần đất tranh chấp) đối chiếu sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 31/8/2022 thừa là do xác định ranh đất thực tế không đúng với ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông Võ Duy H1, với đất ông Nguyễn Văn C và một phần đất của anh K1 Trần Trung H2 cho ông T2 xây dựng nhà.

[2.2].Về hiện trạng, mốc giới phần ranh đất của các bên trong quá trình quản lý, sử dụng đất:

Sau khi đối chiếu biên bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính thửa 199 của ông T2 ngày 17/5/2019 có anh Phạm Phương T ký giáp ranh thì tại mốc 4-5 là 4,05m tương ứng với mốc C1 (ranh ông T2 xác định) là 4,20m và cạnh 3-4 dài 4,08m tương ứng với mốc B1 (ranh ông T2 xác định) là 3,6m theo sơ đồ đo đạc ngày 31/8/2022.

Đồng thời căn cứ hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 28/7/2010, trích lục bản đồ địa chính khu đất ngày 24/8/2010 và ngày 10/6/2016, sơ đồ thuyết minh thu hồi đất của ông T2 để xây dựng công trình đường N nối dài ngày 22/11/2017 và biên bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính (sửa sai diện tích) ngày 17/5/2019 có anh T ký tên xác định ranh cho ông Kha Phú T2 đều thể hiện hình thể thửa đất 199, tờ bản đồ 16 tiếp giáp thửa 187 của anh Phạm Phương T là đường thẳng và phù hợp với ranh ông T2 xác định thể hiện tại mốc M. Hơn nữa, trên phần đất thửa 199 ông T2 có xây dựng nhà và mốc M7, M8 theo sơ đồ đo đạc là góc nhà của ông T2 khi kéo thẳng mốc M7-M8 đến mốc C1 cũng là một đường thẳng, như vậy cũng phù hợp với ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 thể hiện tại mốc A-B-C theo sơ đồ đo đạc ngày 31/8/2022 và phù hợp với việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất xác định ranh với ông T2 tại mốc A-B.

Đồng thời, khi so sánh, đối chiếu hình thể thửa đất 2972 (tách thành thửa 187, 186,185) của bà K trước khi chuyển nhượng cho ông Phạm Phương T và thửa đất 187 của anh T hiện tại đối với cạnh giáp đất ông T2 là không đồng nhất. Hơn nữa, như phân tích ở trên, khi bà K chuyển nhượng đất cho anh T thì phía bà N1, bà M (chủ đất cũ thửa 199) không ký giáp ranh mà ông Nguyễn Văn B (không có mối quan hệ với bà N1, bà M) ký giáp ranh là chưa đúng quy định pháp luật, trong khi phần đất thửa 199 được ông Trần Đạt P1 (chủ đất cũ thửa 187) và cả anh T ký xác định ranh với ông T2. Ngoài ra, qua xác minh thu thập chứng cứ, lời khai của người làm chứng là chủ đất cũ (bà K) được biết tại thời điểm bà K chuyển nhượng đất anh

T có trồng 02 trụ đá xác định ranh với ông Nguyễn Văn B nhưng hiện bà K không xác định được tại vị trí mốc nào theo sơ đồ đo đạc.

[2.3]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc anh T yêu cầu xác định ranh đất tại mốc B-5-A chỉ có cơ sở chấp nhận một phần, trên cơ sở đó đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà Trần Ngọc T3 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4]. Do đó, việc ông T2 yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất với đất của ông T2 tại mốc A là có cơ sở như đã nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5]. Đối với việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S xác định: phần đất Hình 4 thể hiện tại mốc 5-C-B-A diện tích 8,9m^2 Uỷ ban cấp trùng cho anh Phạm Phương T và ông Kha Phú T2, Uỷ ban xác định thực hiện theo Bản án có hiệu lực pháp luật để điều chỉnh giấy CNQSDĐ cho đương sự theo quy định. Đồng thời trong vụ án này các đương sự chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp ranh đất và cũng không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hai bên. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự vẫn giải quyết được vụ án.

[2.6]. Trong vụ án này, các đương sự không tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì đối với chủ đất cũ là bà Trần Thị Thanh K nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3]. Qua ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[5]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều 68, 91, 147, 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 175 và 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng 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.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Phương T về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với ông Kha Phú T2, không chấp nhận yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kha Phú T2 và bà Trần Ngọc T3.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của anh Phạm Phương T tại thửa đất số 187, tờ bản đồ 16 với thửa đất số 199, tờ bản đồ số 16 của ông Kha Phú T2 là đường thẳng nối từ mốc A đến mốc B và từ mốc B đến mốc C làm ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên.

(Có sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 31/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án kèm theo).

2. Trên cơ sở xác định ranh giới quyền sử dụng đất nêu trên, các đương sự có quyền và nghĩa vụ sử dụng đúng ranh giới quyền sử dụng đất đã được bản án của Tòa án xác định theo chiều thẳng đứng không gian và lòng đất theo quy định pháp luật và có trách nhiệm di dời tài sản trên đất tranh chấp (nếu có).

3. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Phạm Phương T đối với thửa 187, tờ bản đồ 16 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kha Phú T2 đối với thửa 199, tờ bản đồ 16 theo Bản án đã tuyên để phù hợp theo quy định của pháp luật.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Phạm Phương T chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0013616 ngày 30/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Anh Phạm Phương T chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 5.747.000đ. Anh T đã nộp tạm ứng và chi xong.

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, 7a, 7b 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.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15

ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Sa Đéc;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục THA dân sự T;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Võ Thanh Thùy

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Sa Đéc;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục THA dân sự Tp. Sa Đéc;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Võ Thanh Thùy