TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐIỆN BIÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2023/DS-PT
Ngày: 28/09/2023
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận hiệu lực của HĐ chuyển nhượng QSĐ*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Thanh Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thu Hằng.

Bà Đỗ Thu Hương.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Đào Hoàng Oanh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Điện Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hoà - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 09 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2023/TLPT-DS ngày 11/05/2023, về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận hiệu lực của HĐ chuyển nhượng QSĐ"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 05 tháng 04 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2023/QĐ-PT ngày 11/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2023/QĐ-PT ngày 11/8/2023, thông báo về việc mở lại phiên toà số 69/2023/TB-TA, ngày 30/8/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2023/QĐ-PT ngày 11/9/2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: Ông **Lường Văn M**, sinh năm 1964 và bà **Lường Thị Ư**, sinh năm 1966. Cùng địa chỉ: Bản N, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. (Có mặt)

2. Bị đơn:Ông **Lò Văn C**, sinh năm 1971 và Bà **Lò Thị T**, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Bản N, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. (ông C vắng mặt, bà T có mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Lò Thị T**, sinh năm 1978, địa chỉ: Bản N, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. (theo giấy ủy quyền ngày 11/8/2023).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Ngọc T1 là Luật sư thuộc Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số nhà E, tổ dân phố A, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lường Văn T2, sinh năm 1964 và Bà Quàng Thị T3, sinh năm 1965. (Vắng mặt)

3.2. Ông Quàng Văn Á, bà Lò Thị T4; Cùng địa chỉ: Bản N, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (Vắng mặt);

3.3. Ông Nông Văn B: Địa chỉ: Bản N, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. (vắng mặt)

3.4. Chị Lường Thị H, sinh năm 1996; địa chỉ: Bản N, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. (Vắng mặt)

3.5. Chị Lường Thị P, sinh năm 1990. Địa chỉ: Bản N, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. (Có mặt)

3.6. Anh Lò Văn S, sinh năm 2000 và chị Lò Thúy D, sinh năm 2004. Cùng địa chỉ: Bản N, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. (anh S có mặt, chị D vắng mặt)

4. Những người làm chứng:

4.1 Ông Lò Văn H1, sinh năm 1978. Trú tại: Bản N, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. (vắng mặt).

4.2. Ông Lò Văn K, sinh năm: 1959. Trú tại: Bản N, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. (Có mặt).

4.3. Ông Lường Văn L.Trú tại: Bản N, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Lò Văn C, sinh năm: 1971, địa chỉ: Bản N, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên là bị đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Bà **Lò Thị T**, sinh năm 1978, địa chỉ: Bản N, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên.

Những người được Tòa án triệu tập đến phiên tòa phúc thẩm: Ông M, bà Ư, bà P, bà T, ông T1 có mặt. Ông C vắng mặt có lý do, Bà H, bà T4, ông Á, ông T2, ông S, ông B, ông H1, ông K, ông L vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/02/2021 và sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện bản tự khai và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Lường Văn M và bà Lường Thị Ư trình bày:

Ngày 27/3/2012, chúng tôi có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Lò Văn C và chị Lò Thị T với diện tích chiều dài cạnh 09m đằng trước và 09m đằng sau có tứ cận giáp danh như sau:

- Phía Tây giáp với đường cái (đường bê tông thôn bản) chiều rộng 09m

- Phía Bắc giáp đất ông Lường Văn M chiều dài cạnh là 33m

- Phía Đông Nam giáp ông Lò Văn C và đất ông Nông Văn B 33m

- Phía Bắc giáp với đất ông Nông Văn P1 chiều dài cạnh là 09m tại thửa 1446, tờ bản đồ 360-đ, có diện tích 885m^2 (Trong đó có 400m^2 đất ở và 485m^2 đất vườn tạp) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 109464, do Chủ tịch UBND huyện Đ cấp ngày 25/12/1996. Địa chỉ thửa đất tại đội 18 (Bản N), xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. Hai bên gia đình chúng tôi có làm giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn, có bàn giao đất thực địa, mua bán không thời hạn đã giao nhận tiền đầy đủ, nhưng hai bên chưa làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Khi bán có đo đủ 9m và bàn giao đất cho ông C, bà T có cắm mốc là cột bằng tre phía dưới là bờ ao.

Đến đầu năm 2020 thì gia đình anh Lò Văn C đã phá cột mốc và xây tường bao lấn chiếm sang phần đất của gia đình tôi là 1,3m đất mặt đường, chiều sâu là 30m. Gia đình tôi đã yêu cầu gia đình anh Lò Văn C, bà Lò Thị T không được xây tường bao lấn sang phần đất của gia đình tôi, nhưng gia đình anh Lò Văn C, bà Lò Thị T vẫn cố tình xây lấn chiếm sang đất của gia đình tôi. Tôi đã làm đơn gửi lên UBND xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên yêu cầu giải quyết. Ngày 27/02/2020 UBND xã T đã đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Vì vậy, chúng tôi làm đơn và bổ sung đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C bà T trả lại phần diện tích lấn chiếm và tháo dỡ bức tường bao đã xây lấn chiếm sang phần đất của gia đình chúng tôi là 1,3 m (mặt đường), chiều sâu là 30m, tổng diện tích lấn chiếm là 39m^2 tại thửa đất số 1446 tờ bản đồ 360-đ trong giấy CNQSDD số B109464 do Chủ tịch UBND huyện Đ cấp ngày 25/12/1996. Địa chỉ thửa đất tại Đ (Bản N), xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên.

2. Ý kiến của bị đơn bà Lò Thị T và ông Lò Văn C trình bày

Ngày 27/3/2012 vợ chồng chúng tôi có mua mảnh đất của vợ chồng ông Lường Văn M và bà Lường Thị Ư giá 10.000.000 đồng diện tích là 9m đằng trước và 9m đằng sau (Tức là 9m chiều rộng mặt đường đi của thôn bản và 9m chiều rộng đằng sau thửa đất giáp đất ông P1, chiều dài cạnh thửa đất là 33m) có cắm cột

mốc giới là thanh sắt nhỏ, hai bên có đo thực địa bàn giao đủ 9m đằng trước và 9m đằng sau đã giao tiền đầy đủ có giấy tờ mua bán viết tay với nhau đúng như ông M đã bán.

Đến tháng 02 năm 2020 nhà tôi xây tường bao dọc hết thửa đất giáp đất của ông M và bà Ư đã bán cho tôi. Gia đình ông M bà Ư không cho tôi xây tường bao, chúng tôi vẫn xây nhưng chỉ xây đủ diện tích đã mua.

Ông M kiện ra UBND xã cho rằng nhà tôi lấn 1,3m đất mặt đường. Ủy ban nhân dân xã H4 không thành và kiện ra Tòa. Chúng tôi khẳng định không lấn đất chỉ lấy đủ diện tích đã giao nhận từ năm 2012 theo hợp đồng mua bán với nhau ngày 27/3/2012.

Nay phía nguyên đơn khởi kiện, gia đình tôi không nhất trí và có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M bà Ư tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 27/3/2012 như đã thỏa thuận giữa hai gia đình. Đề nghị Tòa công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng mua bán để chúng tôi được làm thủ tục đăng ký sang tên đổi chủ. Diện tích đất chúng tôi mua nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 109464 đã cấp năm 1996 hộ ông Lường Văn M. Địa chỉ thửa đất tại Đ (Bản N), xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên.

Ngày 18/8/2011, gia đình chúng tôi có mua miếng đất của ông Lường Văn T2, sinh năm 1964 và bà Quàng Thị T3, sinh năm 1965 theo hợp đồng viết tay địa chỉ thửa đất tại bản Na Khưa, diện tích mua bán là 800m^2 phía trong tôi sử dụng làm ao, vườn và làm sân, diện tích này không tranh chấp, thửa đất số 1447, 1448 tờ bản đồ tôi không nhớ, mua với giá 12.000.000đ nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số 109471 có tứ cận giáp danh như sau:

- Phía Tây giáp với đất ông Quàng Văn Á chiều dài là 31m

- Phía Bắc giáp đất ông Lường Văn M chiều dài cạnh là 20m

- Phía Đông Bắc giáp đất ông Nông Văn B dài 36m

- Phía Nam giáp với đất ông Lường Văn T2 chiều dài cạnh là 25m

- Còn Phía giáp mặt đường rộng 6,5m cũng mua cùng ngày 18/8/2011 chiều sâu là 12,5m giáp đất mua của ông Lường Văn T2, một phía giáp đất ông Quàng Văn Á, và bà Lò Thị T4 (ông Á đang đi chấp hành án còn bà T4 ở nhà). Hiện nay gia đình ông Quàng Văn T5 và bà Quàng Thị Thanh H2 đang sử dụng cạnh giáp Tuấn H3 không tranh chấp (ông T5 bà H3 mua lại của ông Á).

Gia đình chúng tôi khẳng định không lấn chiếm đất của ông M và bà Ư.

- Tại biên bản lấy lời khai của ông Lường Văn T2 và bà Quàng Thị T3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: *"Chúng tôi có bán đất cho*

vợ chồng ông Lò Văn C và bà Lò Thị T người cùng bản mảnh đất chéo thuộc thửa đất số 1447, 1448 là 2 thửa đất ruộng diện tích khoảng 500m^2 chúng tôi bán chỉ cắt một khoảng dọc 2 thửa đất chứ không bán hết diện tích của 2 thửa đất. Khi bán không đo đạc cụ thể không cắm mốc chỉ áng chừng phần diện tích rồi giao nhận cho nhau. Ông C và bà T có làm giấy tờ viết tay nhưng tôi không nhớ là để ở đâu, làm mất. Thửa đất có tứ cận một cạnh giáp ông Lường Văn M, một cạnh giáp ông Nông Văn B, một cạnh giáp đất của Tôi, và một cạnh giáp đất ông Quàng Văn Á, giá tiền thực tế là 30.000.000đ. Phần còn lại của 2 thửa đất gia đình tôi bán cho ông Lường Văn Đôi k bán cũng không đo đạc chỉ giao nhận với nhau thôi. Theo lời khai của ông T2 và bà T3 thì thửa đất của ông nằm phía trong thửa đất của ông Lường Văn M và ông Quàng Văn Á nên mỗi lần vào ruộng ông bà phải đi vào bằng lối bờ rãnh thoát nước ruộng, rãnh đó có từ thời xưa và là rãnh tự nhiên không phải thuộc phần đất của ai, có diện tích khoảng 50cm đến 60cm chiều rộng, chiều dài khoảng 10m, phía bên phải rãnh nước là đất của ông Quàng Văn Á, phía bên trái là đất ông M, phía trong cuối rãnh nước là đất của tôi. Ông T2 khai thửa đất của ông không có cạnh nào giáp mặt đường bê tông thôn bản. Bản thân ông và vợ là bà T3 cũng không đổi thửa đất nào của ông Quàng Văn Á. Trong hợp đồng mua bán đất cho ông C và bà T tôi khẳng định 2 thửa đất của vợ chồng tôi không có cạnh nào giáp mặt đường.

Chúng tôi không đổi cái rãnh nước tự nhiên bà Tiên ông Á khai là không đúng. Diện tích thửa đất 1448 có một góc lẹm võng xuống đất ông Á, nên vợ chồng Ánh T6 xây tường bao đã xin tôi khoảng 1m xây cho thẳng chúng tôi cho không, không đổi rãnh thoát nước vào ruộng như bà T6 khai. Cái rãnh đó là rãnh thoát nước vào ruộng không thuộc thửa đất của ai.

Việc mua bán giữa vợ chồng tôi chồng C và bà T đã xong nên tôi không liên quan đến việc tranh chấp tại Tòa, về việc ông C bà T bị ông M bà Ư kiện. Chúng tôi không kiện tụng gì bản thân tôi bán thế nào khai sự thật như vậy do tôi phải đi làm thuê tại huyện N nên không thể xin nghỉ về Tòa tham gia tố tụng được nên chúng tôi xin Tòa cho vợ chồng tôi xin vắng tại các buổi làm việc và xét xử. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm."

- Tại biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết của ông Quàng Văn Á và bà Lò Thị T4 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chúng tôi có thửa đất số 1449 tờ bản đồ 360đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 25/12/1996 mang tên tôi Quàng Văn Á chúng tôi không mua bán trao đổi gì với ai. Thửa đất của tôi giáp thửa đất của ông Lường Văn M phía mặt đường, còn phía trong giáp với thửa đất của ông Lường Văn T2.

Khi chồng tôi không ở nhà Tôi tự ý có đổi cái rãnh thoát nước phía ngoài mặt đường bê tông giáp thửa 1446 của ông Quàng Văn M1 cho ông Lường Văn T2

diện tích rãnh thoát nước khoảng 70cm đến 80cm chiều rộng, chiều sâu là khoảng 11m để lấy phía đằng sau khoảng 01 m để xây tường bao cho thẳng, phần đất của ông T2 bà T4 võng xuống phần đằng sau đất nhà tôi khoảng 01m^2. Tôi nhớ chính xác là thửa đất của ông Lường Văn T2 không có cạnh nào giáp mặt đường bê tông thôn bản. Bản thân tôi đã sinh sống ở đây từ năm 1990, từ khi nhà nước chưa cấp sổ đỏ. Vợ chồng tôi không bán đất cho vợ chồng C - T nên việc kiện tụng của ông M1 bà Ư với ông C bà T chúng tôi không liên quan. Chúng tôi phải đi làm thuê không có thời gian tham gia tố tụng tại Tòa vậy xin Tòa cho vợ chồng tôi vắng tại các buổi làm việc và quá trình xét xử.

- Tại biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án của ông Nông Văn B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tôi có xây ngôi nhà cấp 4 tại thửa đất 1446 của ông Lường Văn M do khoảng năm 2015, 2016 tôi có mua diện tích 07m chiều rộng mặt đường và chiều dài cạnh là 18m giá 180.000.000đ tôi chưa đi làm giấy tờ. Việc tôi mua bán với ông M bà Ư có làm giấy viết tay, chúng tôi không liên quan đến việc ông M bà Ư bán cho ông C bà T. Do vậy tôi không có ý kiến gì sau này tôi và ông M sẽ làm thủ tục tách sổ đỏ. Tôi xin Tòa cho tôi vắng tại các buổi làm việc và xét xử vì không có liên quan. Do bận đi làm.

- Tại biên bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án chị Lường Thị P, Lường Thị H, anh Lò Văn S, chị Lò Thúy D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị P, chị H, anh S, chị D khai rằng việc hai gia đình mua bán đất chúng cháu còn bé và sống phụ thuộc bố mẹ nên không có ý kiến gì nên việc 2 gia đình bố mẹ chúng cháu kiện tụng nhau chúng cháu theo quan điểm bố mẹ và xin Tòa cho vắng mặt do bận đi học, đi làm.

+ Tại biên bản hòa giải anh Lò Văn H1 người làm chứng trình bày: Anh sinh ra và lớn lên tại bản Na Khưa nên chứng kiến thửa đất của ông Quàng Văn Á và thửa đất của ông Lường Văn M giáp nhau và giáp mặt đường, không có thửa đất của ông T2 ngoài mặt đường như chị C khai.

+ Tại bản tự khai và tại phiên tòa, người làm chứng ông Lò Văn K trình bày: Ông sinh ra và lớn lên tại bản Na Khưa nên chứng kiến thửa đất của ông Quàng Văn Á và thửa đất của ông Lường Văn M giáp nhau giáp mặt đường, không có thửa đất của ông T2 ngoài mặt đường. Việc mua bán đất giữa ông C và ông Lường Văn M tôi (K) có biết và ký vào chỗ người làm chứng mua bán 09m phía đừng trước và 09 m phía đằng sau. Nhưng khi 2 bên bàn giao đất thực địa và giao tiền thì không được chứng kiến.

+ Tại bản tự khai người làm chứng ông Lường Văn L trình bày: Ông có biết việc mua bán đất giữa ông Lường Văn T2 và ông Lò Văn C có ký vào chỗ người làm chứng. Nhưng khi 2 bên bàn giao đất và giao tiền thì không được chứng kiến. Các bên chỉ mốc cho nhau cũng không nói rõ diện tích. Tôi nhớ thửa đất ông T2 bán nằm phía trong giáp đất ông M và ông Á. Không có thửa nào giáp mặt đường.

+ Tại Biên bản làm việc, xác minh tại UBND xã T trình bày: Căn cứ bản đồ 299, nguồn gốc thửa đất 1447,1448,1450 của ông Lường Văn T2 không có thửa nào có cạnh giáp mặt đường liên thôn bản. Thửa đất của ông Lường Văn T2 giáp thửa đất của ông Lường Văn M và ông Quàng Văn Á và nằm phía trong. Thửa đất của ông Lường Văn M và ông Quàng Văn Á giáp nhau và giáp với mặt đường liên thôn, bản. UBND xã cung cấp cho Tòa án sổ mục kê tờ bản đồ 360-đ.

- Trên cơ sở yêu cầu thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của nguyên đơn Tòa án nhân dân huyện Điện Biên đã thành lập hội đồng thẩm định và định giá hiện trạng sử dụng thửa đất 1446 tờ bản đồ 360-đ. Theo giấy chứng nhận cấp tháng 12 năm 1996 diện tích 885m^2. Theo sơ đồ giải thửa và biên bản hòa giải của xã T cung cấp diện tích là 920m^2. Diện tích đo vẽ theo hiện trạng do các đương sự chỉ mốc thửa đất số 1446 ông Lường Văn M có tứ cận giáp ranh như sau:

+ Phía Đông giáp đất ông T2 và ông T5 dài từ M4 - M8

+ Phía Tây giáp đường bê tông thôn bản từ M15 - M1

+ Phía Nam giáp đường bê tông thôn bản từ M15 - M8

+ Phía Bắc giáp đất ông Nông Văn P1 từ M1 - M4

Diện tích đo thực tế là 1025,1m^2

2. Đo thực theo hiện trạng thửa 02 hiện ông Lò Văn C đang sử dụng mua của ông M có tứ cận giáp ranh như sau:

+ Phía Nam giáp đường bê tông M10 - M12

+ Phía Đông giáp đất ông Tinh M2; giáp ông T5 M6 - M10

+ Phía Tây giáp đất ông M từ M12 - M3

+ Phía Bắc giáp đất ông P1 M3 -M4

Diện tích đo thực tế là 410,3m^2

3. Đo theo phần diện tích tranh chấp mốc giới tại thủa 02 do 2 bên chỉ gồm: Theo ông M bán từ điểm từ M- M3- M4- M6- M9- M10- M11 chiều dài cạnh là 34,9m, chiều mặt đường (M9- M10- M11) là 9,2m

Theo ông C mua từ điểm M12- M13- M3- M4- M5- M6- M10- M11-M12 chiều dài cạnh (M12- M13- M3) là 34,3 chiều dài mặt đường (M10- M11- M12) là 8,8m diện tích tranh chấp 19,8m^2.

- Ông C và ông M đều xác định mốc tranh chấp là bức tường giáp ranh. Chiều dài là 34,3m chiều rộng do 2 bên chỉ mốc khác nhau.

3. Đo thực tế theo hiện trạng thửa 03 hiện ông Lò Văn C đang sử dụng khai do mua của ông Lường Văn T2 có tứ cận giáp ranh như sau:

+ Phía Bắc giáp đất ông T2 M6 - M7 dài 6,3m

+ Phía Đông giáp đất ông T5 M7 - M8 dài 12,8m

+ Phía Tây giáp đất ông M từ M6 - M10 dài 12,7m

+ Phía Nam giáp đường bê tông M8 - M9- M10 dài 6,5m

Diện tích đo thực tế là 81,8m^2

- Tại biên bản định giá tài sản một bức tường xây gạch không nung dài 34,3m, chiều cao 1,7m bằng 58,31m^2. Nguyên giá 283,920đ/1m^2 x 58,31m^2 là 16.555.375 đồng khấu hao 10% còn lại 14.899.838 đồng.

- Sau khi có kết quả đo vẽ diện tích đất đang tranh chấp có giá như sau:

Theo giá Nhà nước: Đất ở: 380.000đ/m^2 x 400m^2 = 152.000.000đ.

Đất vườn: 60.000đ/m^2 x 625m^2 = 37.500.000đ.

- Diện tích tranh chấp là 19,8m^2 đất vườn x 60.000đ/m^2 = 1.180.000đ

Theo giá thị trường: là 50.000.000đ/m dài (không tính m^2). Các đương sự thống nhất theo giá nhà nước quy định.

Ngày 07/12/2022 Tòa án nhân dân huyện Điện Biên có đã tiến hành mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tại buổi hòa giải phía nguyên đơn ông M và bà Ư yêu cầu ông C bà T trả diện tích lấn chiếm theo chiều mặt đường là 1,3m, chiều sâu 30m diện tích 39m^2, buộc ông C và bà T tháo dỡ bức tường đã xây trên phần đất lấn chiếm.

Ông C và bà T không nhất trí và có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M bà Ư tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 27/3/2012 như đã thỏa thuận giữa hai gia đình. Đề nghị Tòa công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng mua bán để chúng tôi được làm thủ tục đăng ký sang tên đổi chủ. Chúng tôi không lấn đất. Và có phản tố cho rằng ngày 18/8/2011 có mua miếng đất của ông Lường Văn T2 có hợp đồng gửi cho Tòa. Chiều mặt đường thửa đất mua của ông T2 là 6,5m, các bên đương sự không thống nhất được hướng giải quyết.

Các đương sự đều nhất trí với kết quả thẩm định, định giá tài sản và kết quả trích đo hiện trạng do các đương sự và chủ giáp danh chỉ dẫn, không thắc mắc gì về mảnh trích đo cũng như diện tích thửa đất. Chỉ tranh chấp về mốc giới.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông M và bà Ư thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông C bà T trả diện tích lấn chiếm lúc đầu là 39m^2 cạnh giáp đường là 1,3m, chiều sâu hết cõi đất 30m. Hiện kiện đòi diện tích là 20m^2. Cạnh giáp mặt đường vẫn là 1,3m điểm cuối cùng là bức tường khoảng 10cm. Buộc ông C và bà T tháo dỡ bức tường đã xây trên phần diện tích đã lấn chiều dài bức tường là 34,3m.

Phía bị đơn bà T đại diện cho ông C *rút một yêu cầu phản tố về việc buộc ông M và bà Ư tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký ngày 27/3/2012. Giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc có mua thửa đất của ông Lường Văn T2 theo hợp đồng ngày 18/8/2011 cho rằng không lấn chiếm đất của ông M bà Ư đề nghị Tòa xem xét.*

Luận cứ bào chữa của ông Trần Ngọc T1 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Chúng tôi giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tôi khẳng định mốc giới giữa hai gia đình vẫn còn, mốc giới hiện nay đã được xây tường bao lên trên. Vì vậy việc lấn đất là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sửa bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 05 tháng 04 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Điện Biên quyết định:

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, 157, 158; Điều 157; Điều 158; Điều 165, Điều 166, Điều 235; Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 155, Khoản 2 Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 500, Điều 580 Bộ luật dân sự 2015. Điều 166, Điều 170, Điều 2003 Luật đất đai năm 2013. Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lường Văn M và bà Lường Thị Ư đối với bị đơn ông Lò Văn C, bà Lò Thị T

Xác định hộ ông Lò Văn C lấn chiếm diện tích đất: 19,8m^2 là đất vườn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Lường Văn M.

Buộc hộ ông Lò Văn C và bà Lò Thị T phải trả lại cho ông M bà Ư diện tích đất vườn: 19,8m^2 tại thửa số 1446, tờ bản đồ 360-đ, tọa lạc tại bản Na Khưa, xã T, huyện Đ, Tỉnh Điện Biên. Chiều dài các cạnh là: (M11-M3 là 34,9giáp ông C); (M3-M13 là 17,8m; M13-M12 là 16,5m giáp ông M); (M12-M11 là 1,3m cạnh giáp mặt đường).

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

Buộc hộ ông Lò Văn C phải tháo dỡ bức tường dài 34,3m cao 1,7m do ông C và bà T xây năm 2020 lấn sang đất ông M bà Ư.

Tạm giao cho hộ M bà Ư được sử dụng diện tích đất thừa 23,3m^2. Tạm giao cho hộ ông C, bà T được sử dụng diện tích đất thừa 81,8m^2.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Lò Văn C và bà Lò Thị T, về việc mua thêm 6,5m đất cạnh giáp mặt đường liên thôn của ông Lường Văn T2 và bà Quàng Thị T3 theo hợp đồng mua bán ngày 18/8/2011.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Lò Văn C và bà Lò Thị T buộc ông M và bà Ư tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2012.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định và định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự và việc thi hành án dân sự.

Ngày 24/04/2023, TAND huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên nhận được đơn kháng cáo của ông Lò Văn C và bà Lò Thị T với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 05 tháng 04 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà T tham gia phiên tòa sơ thẩm ngày 05/4/2023, đến ngày 24/4/2023 bà mới làm đơn kháng cáo gửi Tòa án nên đã quá hạn. TAND tỉnh Điện Biên đã thành lập hội đồng xét kháng cáo quá hạn của bà T và không chấp nhận kháng cáo quá hạn. Ông Lò Văn C vắng mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án. Ngày 18/4/2023 ông nhận được bản án sơ thẩm, đến ngày 24/4/2023 ông C làm đơn kháng cáo gửi Tòa án, như vậy đơn kháng cáo của ông C vẫn trong thời hạn luật định nên chấp nhận đơn kháng cáo của ông C và hợp lệ.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm người kháng cáo ông Lò Văn C có đơn đề nghị Toà án đi xem xét thẩm định tại chỗ lại đối với toàn bộ hiện trạng sử dụng thửa đất 1446 tờ bản đồ 360-đ. Theo giấy chứng nhận cấp tháng 12 năm 1996 diện tích 885m2. Theo sơ đồ giải thửa và biên bản hòa giải của xã T cung cấp diện tích là 920m2. Diện tích đo vẽ theo hiện trạng do các đương sự chỉ mốc thửa đất số 1446.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/8/2023 như sau:

* Nguyên đơn đã chỉ các mốc giới đất của gia đình ông bà, phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bị đơn và phần diện tích đất nhà bị đơn lấn chiếm.

- Toàn bộ diện tích đất của nhà nguyên đơn theo hiện trạng thửa đất 1446 tờ bản đồ 360-đ bao gồm cả phần diện tích đất đã bán và chưa bán. Các mốc giới Từ

M1 giáp 02 mặt đường bê tông đến M2 = 7,8m; Từ M2 - M4 = 14,27m; Từ M4 – M5 = 9m; Từ M5 – M6 = 42,6m; Từ M6 – M7 = 9m; Từ M7 – M8 = 13,8; Từ M8 – M9 = 11,9; Từ M9 – M1 = 19,9m.

- Phần diện tích đất nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn bao gồm các mốc sau: Từ M4 – M5 = 9m; Từ M5 – M6 = 42,6m; Từ M6 – M7 = 9m; Từ M7 – M4 = 35,8m.

- Phần diện tích đất tranh chấp bao gồm các mốc: Từ N4 – M4 = 2,27m ; Từ M4 – M7 = 35,8m; Từ M7 – N5 = 1,1m; Từ N5 – N4 = 34,4m; Tổng diện tích đất tranh chấp = 53,8m^2

* Bị đơn đã chỉ các mốc giới đất của bị đơn mua của nguyên đơn và mốc giới, ranh giới, phần đất mua của ông T2, bà T3.

- Từ mốc N4 – N3 = 8,77; Từ N3 – N7 = 12,5; Từ N7 – N6’ = 17,5m; Từ N6’ – N6 = 11,7m; Từ N6 – N5 = 8,5m; Từ N5 – N4 = 34,4m. Tổng diện tích 380,9m^2.

- Tại buổi thẩm định bà T (người đại diện theo uỷ quyền của ông C), không đồng ý cho cơ quan đo đạc phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T2 – bà T3, mà chỉ yêu cầu đo phần chiều rộng mặt đường, chiều dài, mốc giới của thửa đất mua của ông T2. Vì vậy cơ quan đo đạc không thể đo toàn bộ diện tích đất mua của ông T2, nên không xác định được toàn bộ diện tích đất mua của ông T2 như đã thể hiện tại mảnh trích đo 468A-2022 của cấp sơ thẩm đã đo, cụ thể từ mốc N3 – N2 dài 6,7m chiều dài mặt đường bê tông, chiều dài từ N2 đến N1 = 6,5m; Từ N1 – N1’ = 8,8m.

* Trên diện tích đất gia đình ông C – bà T mua của ông M – bà Ư có các tài sản sau:

- 01 nhà sàn gỗ 04 gian mái lợp ngói, thưng gỗ, sàn gỗ, nền vữa xi măng, phía Đông bán mái khung cột sắt, kèo sắt mái lợp tôn, phía nam là bếp xây 01 tầng mái lợp tôn, phía nam, phía bắc, phía tây có tường bao xây bằng gạch không nung cao khoảng 1,5m, tường 110.

* Trên diện tích đất gia đình ông M - bà Ư chuyển nhượng cho ông bà B – N có các tài sản sau:

- 01 nhà cấp 04, bê tông cốt thép, mái bằng.

* Trên phần diện tích đất tranh chấp 53,8m^2 có các tài sản, cây cối như sau:

- 01 cây bơ đã có quả, chu vi 20cm, cao khoảng 5m; 02 cây bưởi có quả, chu vi 20cm, cao khoảng từ 2 đến 4m; 01 cây mít chưa có quả, chu vi 15cm, cao khoảng 3 đến 4m; 05 khóm chuối; 03 khóm giềng; 01 cây mít mới trồng cao khoảng 1,5m, 05 cây đu đủ mới trồng.

Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn có ý kiến, trong quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm đã tiến hành đi xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nguyên đơn nhất trí với kết quả thẩm định của cấp sơ thẩm, nhất trí với bản án sơ thẩm, nên không có ý kiến gì và không kháng cáo. Do ông C kháng cáo và có đơn đề nghị Toà án xem xét thẩm định tại chỗ lại, mặc dù kết quả thẩm định phần diện tích đất tranh chấp có tăng nên 53,8m^2, nhưng phía nguyên đơn do không kháng cáo nên không có ý kiến gì thắc mắc, đề nghị cấp phúc thẩm sử dụng mảnh trích đo 468A-2022 của cấp sơ thẩm đề làm căn cứ giải quyết vụ án.

Phía bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn nhất trí với Sơ đồ hiện trạng thửa đất được cấp phúc thẩm đi xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 21/8/2023.

Tại phần tranh tụng trong phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên nhận xét:

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử phúc thẩm: Tại phiên tòa hôm nay HĐXX đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS về phiên tòa phúc thẩm: Thành phần HĐXX đúng quy định tại Điều 64 BLTTDS; các thành viên HĐXX có mặt tại phiên tòa và không thuộc trường hợp phải từ chối hoặc thay đổi theo quy định tại Điều 52 BLTTDS. Việc chuẩn bị khai mạc phiên tòa và thủ tục bắt đầu phiên tòa được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 297 BLTTDS.

- Việc tuân theo pháp luật của thư ký phiên tòa: Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại Điều 51 BLTTDS.

- Xét nội dung kháng cáo của ông Lò Văn C. Xét thấy: Hiện diện tích đất tranh chấp vẫn nằm trong GCNQSDĐ của ông Lường Văn M, tuy nhiên toàn bộ diện tích đất mua bán (bao gồm cả phần đất tranh chấp và không tranh chấp) hai bên đã lập hợp đồng mua bán viết tay, giao tiền đầy đủ và bàn giao đất trên thực địa, chỉ chưa sang tên tách sổ, nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/3/2012 giữa ông bà M, Ư và ông bà C, T vẫn có hiệu lực. Theo hợp đồng thì phần đất hai bên mua bán có 09m giáp mặt đường bê tông thôn bản. Hai bên đều khai khi bàn giao đất có cắm mốc giới là một chiếc cọc, tuy nhiên hiện không còn vật cắm mốc giới này theo lời khai của các bên. Theo mảnh trích đo địa chính số 468A-2022 kèm biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đất ông M bán cho ông C chỉ có chiều giáp mặt đường (từ M11 đến M9) là 9,2m. Ngoài ra đất của ông C còn một phần có cạnh bám mặt đường (từ mốc M9 đến M) là hơn 6m giáp đất ông Á (hiện là đất ông T5) không có ai tranh chấp, tức là đất ông C sử dụng đang thừa so với hợp đồng mua của ông M. Ông C khai phần đất này là mua của gia đình ông T2. Tuy nhiên theo lời khai của ông bà T2, T3, một số người làm chứng khác cũng như kết quả xác minh tại UBND xã T, sơ đồ giải thửa mà Tòa án thu thập được thì chiều mặt đường thửa đất số 1446 của ông M liền kề với thửa 1449 của ông Á, thửa đất

1447, 1448 của ông T2 bán một phần cho gia đình bị đơn ở phía bên trong, không tiếp giáp với mặt đường bê tông. Như vậy có thể thấy ông bà C, T đã sử dụng thừa diện tích đất theo hợp đồng mua bán đất với ông bà M, Ư. Do vậy có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông bà M, Ư. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại 19,8m^2 đất đã lấn chiếm, buộc tháo dỡ phần tường bao trên đất lấn chiếm là có căn cứ.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố nên việc Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố, đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Căn cứ Điều 147, 157, 165 BLTTDS thì bị đơn phải chịu án phí DSST, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản là đúng quy định.

Từ những phân tích nêu trên thấy kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận. Đề xuất áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 05/4/2023 của TAND huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên.

Về án phí phúc thẩm: Đề nghị TAND tỉnh Điện Biên giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà P có mặt tại phiên toà; Bị đơn ông C vắng mặt có lý do.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng ông T2, ông Á, bà T3, ông B, chị H, chị P, anh S, chị D, ông H1, ông K, ông L, vắng mặt không có lý do đều được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự có tên nêu trên.

[1.2]. Về xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ các đương sự gửi kèm theo, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và thuộc thẩm giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý và giải quyết là xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và đúng thẩm quyền.

[1.3]. Xét về thủ tục kháng cáo, nội dung đơn kháng cáo của ông Lò Văn C:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/04/2023 ông Lò Văn C và bà Lò Thị T nộp đơn kháng cáo, với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 05 tháng 04 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà T tham gia phiên tòa sơ thẩm ngày 05/4/2023, đến ngày 24/4/2023 bà mới làm đơn kháng cáo gửi Tòa án nên đã quá hạn. TAND tỉnh Điện Biên đã thành lập hội đồng xét kháng cáo quá hạn của bà T và không chấp nhận kháng cáo quá hạn. Ông Lò Văn C vắng mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án. Ngày 18/4/2023 ông nhận được bản án sơ thẩm, đến ngày 24/4/2023 ông C làm đơn kháng cáo gửi Tòa án, như vậy đơn kháng cáo của ông C vẫn trong thời hạn luật định, nội dung đơn đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 272/BLTTDS nên đơn kháng cáo hợp lệ theo quy định tại Điều 273 BLTTDS.

[2]. Về nội dung vụ án.

Toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp 19,8m^2, nằm trong thửa 1446, tờ bản đồ 360-đ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 109464, do Chủ tịch UBND huyện Đ cấp ngày 25/12/1996. Địa chỉ thửa đất tại đội 18 (Bản N), xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên GCNQSDĐ của ông Lường Văn M, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đã thể hiện toàn bộ diện tích đất nhà ông bà C, T mua của ông bà M, Ư và phần diện tích đất 6,5m ông bà Chính T7 đã khai mua của ông T2, bà T3 bằng giấy tờ mua bán viết tay (bao gồm cả phần đất tranh chấp và không tranh chấp) các bên đã lập hợp đồng mua bán viết tay, trả tiền đầy đủ và bàn giao đất trên thực địa, nhưng các bên chưa làm thủ tục sang tên tách sổ, nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/3/2012 giữa ông bà M, Ư và ông bà C, T7 vẫn có hiệu lực. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất hai bên mua bán có chiều rộng 09m giáp mặt đường bê tông thôn bản và đuôi rộng 09m, dài 33m. Hai bên đều khai khi bàn giao đất có cắm mốc giới là cột bằng tre, tuy nhiên quá trình xây dựng tường bao nên không còn vật cắm mốc giới này theo lời khai của các bên. Theo mảnh trích đo địa chính số 468A-2022 kèm biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, theo lời khai và mốc giới ông M, bà Ư chỉ thì phần diện tích đất ông, bà bán cho ông C, bà T7 có chiều rộng giáp mặt đường bê tông

từ M11 – M10 - M9 = 9,2m, chiều dài cạnh từ M11 – M3 = 34,9 m, chiều rộng đuôi đất từ M3 – M4 = 9.0m, chiều tài cạnh từ M4 – M5 – M6 – M9 = 42,4m.

Theo lời khai và mốc giới ông, bà C – T7 chỉ thì phần diện tích đất ông, bà mua của ông, bà M – Ương có chiều rộng giáp mặt đường bê tông từ mốc M12 – M11 – M10 = 8,8m, chiều dài cạnh từ M12 – M13 – M3 = 34,3 m, chiều rộng đuôi đất từ M3 - M4 = 9.0m, chiều dài cạnh từ M4 – M5 – M6 – M10 = 42,2m, ngoài ra còn phần diện tích đất còn lại của ông C, bà T7 (mua của ông T2) có chiều rộng (từ mốc M10 – M9 - M8) là 6,5m chiều rộng mặt đường bê tông, một bên giáp đất ông Á (hiện là đất ông T5) không có ai tranh chấp, phần diện tích này ông C, bà T7 khai là mua của ông T2. Tuy nhiên căn cứ vào các lời khai của ông bà T2, T3, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2011 giữa ông T2 với ông C, bà T7 không có nội dung nào ghi có phần đất có cạnh tiếp giáp với mặt đường bê tông, tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm ông T2 đã không chỉ được mốc giới phần diện tích đất 6,5m có cạnh giáp mặt đường bê tông. Ngoài ra còn có lời khai của một số người làm chứng khác cũng như kết quả xác minh tại UBND xã T, sơ đồ giải thửa mà Tòa án thu thập được thì chiều rộng mặt đường thửa đất số 1446 của ông M liền kề với thửa 1449 của ông Á, thửa đất 1447, 1448 của ông T2, bà T3 bán một phần cho gia đình bị đơn ở phía bên trong, không tiếp giáp với mặt đường bê tông. Như vậy có thể thấy ông bà C, T7 đã sử dụng thừa diện tích đất theo hợp đồng mua bán đất với ông bà M, Ư. Do vậy có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông bà M, Ư. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích 19,8m^2 đất đã lấn chiếm, có chiều rộng mặt đường 1,3m từ mốc M12 – M11 – M13, buộc tháo dỡ phần tường bao trên đất lấn chiếm là có căn cứ.

* Đối với yêu cầu của bị đơn (người kháng cáo) đề nghị cấp phúc thẩm xem xét thẩm định tại chỗ lại vào ngày 21/8/2023. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã chỉ các mốc giới phần diện tích đất tranh chấp, mốc giới diện tích đất đã bán cho nhà bị đơn, kết quả thẩm định phần diện tích đất tranh chấp tăng lên 53,8m^2, các mốc giới phần đất có bán cho bị đơn có thay đổi. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn nhất trí với kết quả thẩm định và bản án sơ thẩm, không có ý kiến gì thắc mắc, không kháng cáo bản án, đề nghị cấp phúc thẩm sử dụng kết quả thẩm định của cấp sơ thẩm làm căn cứ giải quyết vụ án. Do nguyên đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm, nhất trí với kết quả thẩm định cấp sơ thẩm. Vì vậy HĐXX không lấy kết quả thẩm định ngày 21/8/2023 để làm căn cứ xem xét, giải quyết. Tại buổi thẩm định ngày 21/8/2023 bà T7 (người đại diện theo uỷ quyền của ông C), không đồng ý cho cơ quan đo đạc phần diện tích đất mua của ông T2 - bà T3 , mà chỉ yêu cầu cơ quan đo đạc đo chiều rộng mặt đường, chiều dài, các mốc giới của thửa đất mua của ông M, bà Ư, ông T2 do bà T7 chỉ. Vì vậy cơ quan đo đạc không thể đo toàn bộ diện tích đất mua của ông T2, nên không có cơ sở xác

định phần diện tích đất tranh chấp, phần diện tích đất đã mua. Do vậy HĐXX căn cứ vào kết quả thẩm định của cấp sơ thẩm để giải quyết vụ án.

* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố nên việc Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố, đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Từ những phân tích nêu trên thấy kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào Điều 155, Điều 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của bản án sơ thẩm là 5.123.000đ*(năm triệu, một trăm hai mươi ba nghìn đồng)* và hoàn trả cho nguyên đơn ông M, bà Ư số tiền 5.123.000đ *(năm triệu một trăm hai mươi ba nghìn đồng)* chi phí phục vụ việc thẩm định và định giá tài sản và lấy kết quả trích đo.

Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, ông Lò Văn C có đơn đề nghị cấp phúc thẩm đi xem xét thẩm định tại chỗ lại. Do vậy ông C phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.027.000 đồng (đã nộp đủ).

[4] Án phí: Do Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án bị kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148/BLTTDS; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng, án phí, lệ phí Toà án các đương sự phải chịu án phí như sau:

- Án phí DSST: Ông C, bà T7 phải chịu 300.000 đồng án phí DSST theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Bị đơn còn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận. Ông C bà T7 đã nộp 300.000 đồng ngày 10/8/2021, còn phải nộp 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Lường Văn M số tiền: 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 000905 ngày 22/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên.

- Án phí DSPT: Người kháng cáo ông C phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT, ông C được khấu trừ tiền tạm ứng án phí DSPT theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0005196, ngày 27/04/2023 (đã nộp).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lò Văn C về việc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 05 tháng 04 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 05/4/2023 của TAND huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên cụ thể như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lường Văn M và bà Lường Thị Ư đối với bị đơn ông Lò Văn C,bà Lò Thị T

Xác định hộ ông Lò Văn C lấn chiếm diện tích đất: 19,8m^2 là đất vườn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Lường Văn M.

Buộc hộ ông Lò Văn C và bà Lò Thị T phải trả lại cho ông M bà Ư diện tích đất vườn: 19,8m^2 tại thửa số 1446, tờ bản đồ 360-đ, tọa lạc tại bản Na Khưa, xã T, huyện Đ, Tỉnh Điện Biên. Chiều dài các cạnh là: (M11-M3 là 34,9 giáp ông C); (M3-M13 là 17,8m; M13-M12 là 16,5m giáp ông M); (M12-M11 là 1,3m cạnh giáp mặt đường).

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

Buộc hộ ông Lò Văn C phải tháo dỡ bức tường dài 34,3m cao 1,7m do ông C và bà T xây năm 2020 lấn sang đất ông M bà Ư.

Tạm giao cho hộ M bà Ư được sử dụng diện tích đất thừa 23,3m^2. Tạm giao cho hộ ông C, bà T được sử dụng diện tích đất thừa 81,8m^2.

2.2. Bác yêu cầu phản tố của ông Lò Văn C và bà Lò Thị T, về việc mua thêm 6,5m đất cạnh giáp mặt đường liên thôn của ông Lường Văn T2 và bà Quàng Thị T3 theo hợp đồng mua bán ngày 18/8/2011.

3.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Lò Văn C và bà Lò Thị T buộc ông M và bà Ư tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2012.

3. Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ**:** Căn cứ vào Điều 155, Điều 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của bản án sơ thẩm là 5.123.000đ *(năm triệu, một trăm hai mươi ba nghìn đồng)* và hoàn trả cho nguyên đơn ông M, bà Ư số tiền 5.123.000đ *(năm triệu một trăm hai mươi ba nghìn đồng)* chi phí phục vụ việc thẩm định và định giá tài sản và lấy kết quả trích đo.

- Ông C phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 9.027.000 đồng (đã nộp đủ).

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 thoả 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 Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự;p thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:Ông C, bà T phải chịu 300.000 đồng án phí DSST theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Bị đơn còn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận. Ông C bà T đã nộp 300.000đ ngày 10/8/2021, còn phải nộp 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Lường Văn M số tiền: 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 000905 ngày 22/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông C phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT, ông C được khấu trừ tiền tạm ứng án phí DSPT theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0005196, ngày 27/04/2023 (đã nộp).

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/09/2023).

Nơi nhận:
- TAND huyện Điện Biên.
- VKSND huyện Điện Biên
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- CC THADS huyện Điện Biên;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Thanh Thủy