

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Bản án số: 07/2020/DS-PT
Ngày: 25-5-2020
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất;
buộc tháo dỡ công trình trên đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hòa

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thu Hằng

Ông Lò Văn Lịch

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2020/TLPT- DS ngày 03 tháng 01 năm 2020, về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất; buộc tháo dỡ công trình trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

- Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1978 (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 03, xã P, huyện Đ, tỉnh Điện Biên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Xuân T, Luật sư Công ty luật Đ thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ trụ sở: Tầng 6, tòa nhà CTM số 299, đường C, quận C, thành phố Hà Nội (có mặt).

*** Bị đơn:** Ông Trịnh Quang L, sinh năm 1984 và bà Tạ Thị Y, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Bản T, xã N, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; Nơi ĐKKTT: C4, xã Thanh Hưng, huyện Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Tạ Thị Y: Ông Trịnh Quang L, địa chỉ: Bản T, xã N, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (theo văn bản ủy quyền 04/10/2018) (có

mặt).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Trịnh Thu T, sinh năm 1986; ông Cù Xuân Đ, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Đội 2A, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cù Xuân Đ: Bà Trịnh Thu T, địa chỉ: Đội 2A, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (theo văn bản ủy quyền ngày 04/10/2018) (có mặt).

- Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ, tỉnh Điện Biên

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lường Văn S, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Đăng N, chức vụ: Phó Chủ tịch (theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2019) (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Điện Biên; địa chỉ trụ sở: Khu vực P, xã T1, huyện Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu K, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Hải B, chức vụ: Phó Chủ tịch (theo văn bản ủy quyền số 1589/UQ-UBND ngày 04/7/2019) (vắng mặt).

*** Người làm chứng:** Ông Nguyễn Bá N; sinh năm 1987; địa chỉ: Số nhà 99, tổ dân phố 12, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (vắng mặt).

*** Người kháng cáo:** Ông Trịnh Quang L - Là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/9/2018, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị L trình bày:**

Ngày 10/10/2017 vợ chồng ông H, bà L có mua 01 thửa đất của gia đình bà Trịnh Thu T và ông Cù Xuân Đ có diện tích là 2.362,5m², trừ lưu không còn 2.246,5 m², tại địa chỉ: Bản T, xã N, huyện Đ, tỉnh Điện Biên, với giá trị là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Thửa đất có chiều rộng phía trước giáp mặt đường hướng đi Đ là 29m, chiều dài của mỗi bên là 75m (trừ 4m hành lang còn 71m), chiều rộng phía sau là 34m; Vị trí tiếp giáp của mảnh đất: Phía Đông giáp lưu không suối N, phía Tây giáp đường quốc lộ đi Đ; phía Nam giáp đất nhà ông D; phía Bắc giáp đất nhà ông T.

Hai bên gia đình đã thống nhất thỏa thuận bàn giao đất, chỉ mốc giới, có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh liền kề, hai bên thống nhất thỏa thuận làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, rồi cùng nhau đến Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Điện Biên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 2258/2017, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 10/10/2017 “V/v bà Trịnh Thu T và ông Cù Xuân Đ đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 41 tờ bản đồ số 00, thuộc địa bàn bản T, xã N, huyện Đ, với tổng diện tích 2.362,5m²”.

Sau khi hai bên gia đình làm xong thủ tục chuyển nhượng, ngày 20/11/2017 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 210732 cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị L.

Tại thời điểm bàn giao đất, trên đất còn có 02 gian nhà cấp 4 lợp tôn khoảng 100m² của bà T và ông Đ. Hai bên thỏa thuận đến ngày 31/10/2017 gia đình bà T phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho ông bà H L. Tuy nhiên, đến ngày 18/4/2018, trong khi ông bà H L không có mặt tại địa phương, ông Trịnh Quang L (là anh trai của bà T) đã tự ý xây dựng ngôi nhà cấp 4 lên thửa đất mà ông bà H L đã mua của ông bà T Đ. Gia đình ông H, bà L đã yêu cầu ông L không được tiếp tục xây dựng ngôi nhà trên đất của ông bà H L, nhưng ông L vẫn tiếp tục xây dựng và không trả lại mặt bằng cho ông bà H L. Vì vậy ông H, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc ông Trịnh Quang L và bà Tạ Thị Y phải trả lại thửa đất có diện tích 2.362,5m tại Bản T, xã N, huyện Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 210732 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị L; Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 00; đồng thời, yêu cầu ông Trịnh Quang L, bà Tạ Thị Y phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng là nhà xây cấp 4, lợp tôn và các công trình khác xây dựng trái phép trên đất, trả lại toàn bộ mặt bằng cho gia đình ông H, bà L.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Trịnh Quang L trình bày:

Diện tích đất 2.362m² tại bản T, xã N, huyện Đ mà gia đình ông H, bà L mua của vợ chồng T Đ là đất chung của ông L và bà T (em gái của ông L), nhưng trên giấy tờ chỉ đứng tên một mình em gái là bà Trịnh Thu T. Trước khi bán mảnh đất này cho ông bà H L, hai anh em ông L đã bàn bạc, thống nhất bán cho ông Nguyễn Bá N (địa chỉ: Tổ 28, phường M, thành phố Điện Biên Phủ); ngày 15/4/2016 bà T và ông N đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Điện Biên; bà T có nhờ ông L thay mặt để bàn giao diện tích đất trên cho ông N vào ngày 10/10/2017, phần đất bàn giao được bà T và ông N chỉ rõ ràng và đã thống nhất là: Phía Đ giáp nhà T1 M, phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 130, phía Nam giáp phần đất còn lại của gia đình và phía Tây giáp đất còn lại của gia đình; ông L và ông N đã cầm thước đo đủ diện tích trên cho ông N có sự chứng kiến của các bên giáp ranh và đã nhận mốc, nhưng gia đình ông L và ông N có thỏa thuận là đến ngày 31/10/2017 mới bàn giao mặt bằng vì còn tài sản trên đất gia đình cần thời gian để dọn dẹp, ông N đồng ý. Đến ngày 10/10/2017, bà T và ông N thỏa thuận làm văn bản Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Trịnh Thu T, ông Cù Xuân Đ với ông Nguyễn Bá N. Sau đó bà T, ông Đ ký kết Hợp đồng CNQSDĐ với ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị L cùng vào ngày 10/10/2017; thửa đất chuyển nhượng cho ông bà H L cũng chính là thửa đất đã chuyển nhượng và bàn giao cho ông N trước đó. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà T Đ với ông bà H L là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Diện tích đất bán cho nhà ông H, bà L theo như trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều rộng mặt đường 29m, chiều rộng đuôi là 34m, tổng diện tích là 2362,5m²; tứ cận của mảnh đất phía Đ giáp nhà ông S, ông T (nay ông T đã bán cho nhà cô T - em gái ông L), phía Nam giáp nhà cô T, phía bắc giáp đường tỉnh lộ 130, phía Tây giáp nhà cô T. Khi bán đất cho ông bà H L, gia đình ông L chỉ làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất tại Phòng công chứng số 1, ngoài ra các giấy tờ thủ tục khác ông L không biết. Khi hai bên bàn bạc thống nhất thỏa thuận, ông L đã chứng kiến và một số việc khác liên quan được bà T thông báo lại; khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông bà H L, trên đất của ông L và bà T có một ngôi nhà cấp 4, xây gạch ba vanh có diện tích 120m² nằm ở phần đầu của thửa đất, cách đường quốc lộ khoảng 10m. Sau khi mua bán xong, ông L và bà T viết bản cam kết hứa đến ngày 31/10/2017 bà T sẽ tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất và bàn giao đầy đủ diện tích theo sổ đỏ và theo hợp đồng đã ký kết cho ông H, bà L. Sau đó gia đình bà T đã tháo dỡ toàn bộ công trình và xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích 100m² tại phần diện tích đất còn lại của gia đình bà T; bà T, ông L đã bàn giao đất cho gia đình ông H, bà L theo Hợp đồng mua bán nhưng nhà ông H, bà L không nhận đất nên gia đình ông L không trả lại đất; ông L không đồng ý bán cho gia đình ông H, bà L nữa mà đòi lại diện tích đất đã bán, gia đình ông L, bà T sẽ trả lại tiền cho ông H, bà L.

Tại bản tự khai ngày 10/9/2018 bị đơn bà Tạ Thị Y trình bày:

Mảnh đất mà vợ chồng ông L, bà Y xây dựng nhà trên đất là của em gái cho vợ chồng ở trông coi và quản lý. Việc ông H, bà L khởi kiện là hoàn toàn không có căn cứ. Mặc dù đã được đại diện phòng tài nguyên môi trường huyện Đ và Ủy ban nhân dân xã N giải thích cho ông H, bà L hiểu, nhưng ông H, bà L vẫn cố tình không hiểu và làm đơn gửi lên Tòa án kiện vợ chồng ông L, bà Y. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết chấm dứt vụ việc này để bảo vệ quyền lợi cho gia đình bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thu T trình bày:

Vào năm 2014 bà T nhận chuyển nhượng hai mảnh đất từ ông Bùi Văn Q và bà Dương Thị X (là cậu mợ của bà T) với tổng diện tích thực tế khoảng 7.600m² trong đó có 4.726m² đã có GCNQSDĐ, còn lại 2.876m² là chưa có GCNQSDĐ, sau đó khoảng tháng 4/2015 bà T có chuyển nhượng lại cho ông D một mảnh đất với diện tích là 2.362m² đã có GCNQSDĐ, sau khoảng 02 tháng để tiện sử dụng cả 02 gia đình bà T và ông D có thỏa thuận bằng miệng là để thêm cho ông D phần đất khoảng 500m² (chiều rộng cuối thửa đất khoảng 15m) chưa có GCNQSDĐ, đổi lại gia đình ông D nhượng lại cho gia đình bà khoảng 5m chiều rộng bóm mặt đường đi Đ và gia đình ông D phải trả thêm cho gia đình bà là 165.000.000 đồng, gia đình ông D đã đưa trước 100.000.000 đồng vào khoảng tháng 8/2015 số còn lại ông D hứa sẽ trả nốt sau khi hai bên hoàn tất thủ tục pháp lý.

Khoảng tháng 4/2016 do cần vốn làm ăn nên bà T có làm Hợp đồng chuyển nhượng tạm thời cho ông Nguyễn Bá N diện tích 2.362m² tại Giấy CNQSDĐ mang tên Trịnh Thu T để thế chấp vay tiền của ông N, bà T có thỏa thuận đến tháng 4/2017 sẽ chuộc lại mảnh đất trên nhưng khi chưa hết thỏa thuận ông N tự ý chuyển nhượng lại cho bên thứ 3 là vợ chồng ông H, bà L, tuy nhiên bà T không đồng ý nên ông N và ông H không thực hiện được việc mua bán. Trong thời gian đó bà T có nhờ anh trai là Trịnh Quang L trông coi giúp mảnh đất và thực hiện việc mua bán hàng hóa tại mảnh đất này.

Đến ngày 9/10/2017 bà T chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 2.362m² có GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Bá N. Sáng ngày

10/10/2017 gia đình bà T đã bàn giao đất và mốc giới thửa đất trên thực địa cho ông N, có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh là bà T1 và bạn bè của ông N. Vì trên đất còn có tài sản là căn nhà 03 gian và 01 phần khu lò sáy nằm trên đất đã bán cho ông N nên bà T và ông N thỏa thuận sau 21 ngày bà T phải dọn dẹp và bàn giao trả mặt bằng.

Chiều ngày 10/10/2017 ông N và bà T cùng thống nhất thỏa thuận hủy Hợp đồng chuyển nhượng cho ông N để lập hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông bà H L. Tại phòng công chứng số 1 tỉnh Điện Biên, ông Đ và bà T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông bà H L đối thửa đất đã hủy giao dịch mua bán với ông N. Để cho chắc chắn bà T và vợ chồng H L còn làm một giấy viết tay hẹn đến ngày 31/10/2017 mới được nhận mặt bằng để bà T có thời gian phá dỡ một phần khu lò sáy và chuyển nhà sang phần đất còn lại.

Đến ngày 31/10/2017, ông H, bà L không đến nhận đất. Ngày 04/01/2018 vợ chồng H L xây lại đoạn tường bao là lối đi vào đất của bà T, không thuộc phần diện tích đất vợ chồng bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H nên hai bên xảy ra xô xát đánh nhau làm ông L bị thương tích 27% sức khỏe.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gia đình bà T đã thực hiện đầy đủ và đã bàn giao 2.362m² theo đúng quy định của pháp luật, nhưng vợ chồng H L cố tình không hiểu và không thực hiện theo đúng hợp đồng gây thiệt hại kinh tế rất lớn cho gia đình bà T trong suốt hơn một năm qua. Vì vậy đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ theo đúng pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 02/10/2018 ông Cù Xuân Đ trình bày:

Mảnh đất tại bản T, xã N, huyện Đ, tỉnh Điện Biên là tài sản riêng của bà T (vợ ông Đ). Ngày 10/10/2017 ông Đ có ra Phòng công chứng số 1 ký hợp đồng để bà T bán đất cho vợ chồng H L. Ngoài ra ông Đ không có ý kiến gì và không biết được những sự việc khác.

Người làm chứng ông Nguyễn Bá N trình bày:

Ngày 15/4/2016, bà T và ông Đ có chuyển nhượng diện tích: 2362.5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 853849, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00138, cấp ngày 6/7/2015, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 00; địa chỉ thửa đất: Bản T, xã N, huyện Đ cho ông N theo hợp đồng chuyển nhượng số 580/2016, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐ-CN do Công chứng số 1 tỉnh Điện Biên chứng nhận. Thửa đất có các cạnh: chiều rộng đầu 29m, dài 75m, rộng đuôi 34m. Ông L bàn giao đất, chỉ các mốc giới và vị trí đất cho ông N, không có mặt bà T. Vị trí và tứ cận mảnh đất ông N không nhớ cụ thể, ông N chỉ biết giáp ranh là ông D, bà H còn một hộ nữa gọi nhưng họ không đến; Ông N có nói với ông L là lấy đúng theo sổ thôi, còn đất còn thừa là của nhà ông L, bà T. Ông N chỉ nhớ phía Tây Nam giáp kho nhà ông D, đuôi giáp suối, 01 bên giáp hàng cây nhãn không biết của nhà ai, chỉ thấy hàng cây nhãn là đất của nhà ông S. Sau đó ông N không có nhu cầu sử dụng đất nên giới thiệu ông H, bà L đến mua lại thửa đất trên. Bà T và ông N đã thống nhất thỏa thuận làm văn bản hủy hợp đồng tại Phòng công chứng số 01 vào ngày 10/10/2017, đồng thời làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông H, bà L luôn, Ông N

đã được chứng kiến toàn bộ sự việc trong quá trình chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 01 giữa bà T chuyển nhượng cho ông H, bà L. Sau khi thống nhất được giá mua, hai bên xuống bàn giao thực địa, lúc ấy trên đất phần đầu đất có nhà và kho xưởng, hiện nay nhà ở phần đầu đất đã dỡ rồi và được chuyển xây dựng xuống đuôi đất và kho xưởng vẫn còn.

Tại văn bản số 1256 ngày 12/7/2019 và văn bản số 1899/UBND-TNMT ngày 16/10/2019 Ủy ban nhân dân huyện Đ là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện có ý kiến như sau:

Thửa đất số 41 (trích đo), tờ bản đồ số 00, diện tích 2.362.5m², được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BY 853849, số vào sổ CH 00138, cấp ngày 06/7/2015 mang tên Trịnh Thu T, địa chỉ: Bản T, xã N, huyện Đ. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, thửa đất trên có giáp ranh như sau: Phía Bắc giáp đường đi Đ, phía Tây giáp đất ông Q, phía Nam giáp suối N, phía Đông giáp đất ông T.

Thửa đất số 41 (trích đo), tờ bản đồ số 00, diện tích 2.362.5m², được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC 587056, số vào sổ CH 00034, cấp ngày 22/4/2011 mang tên Dương Thị X, địa chỉ: Bản T, xã N, huyện Đ. Thửa đất trên được bà Dương Thị X chuyển nhượng cho bà Trịnh Thu T theo hợp đồng chuyển nhượng số 12/2015 do UBND xã N chứng thực ngày 27/4/2015; Tiếp đó bà Trịnh Thu T được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên số phát hành BY 853849, số vào sổ CH 00138, cấp ngày 06/7/2015. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X, thửa đất trên có giáp ranh như sau: phía Bắc giáp đường đi Đ, phía Tây giáp đất ông Q, phía Nam giáp suối N, phía Đông giáp đất ông M.

Bà Trịnh Thu T chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41 (trích đo), tờ bản đồ số 00, diện tích 2.362.5m², đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BY 853849, số vào sổ CH 00138, thửa đất trên có giáp ranh như sau: Phía Bắc giáp đường đi Đ, phía Tây giáp đất ông D, phía Nam giáp suối N, phía Đông giáp đất ông T.

Việc bà Trịnh Thu T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị L đã đảm bảo các điều kiện được quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà L, cơ quan chuyên môn huyện Đ căn cứ vào hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đó cho bà Dương Thị X và bà Trịnh Thu T. Vì vậy cơ quan chuyên môn huyện Đ không tiến hành kiểm tra thực địa và xác định mốc giới.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị L; địa chỉ thửa đất: Bản T, xã N, huyện Đ, số phát hành CE: 210732, số vào sổ CH 00309, cấp ngày 20/11/2017 của UBND huyện Đ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, UBND huyện Đ đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử theo quy định.

Tại văn bản ngày 15/10/2019 của Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ trình bày như sau:

Về nguồn gốc sử dụng thửa đất tranh chấp: Đầu tiên, thửa đất được cấp giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình ông Trần Văn Bình, địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện Đ cuối năm 2004, theo Nghị định số 163 (cấp theo hình thức kê khai, không đo đạc). Năm 2011, gia đình ông B chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất trên cho ông Bùi Văn Q - bà Dương Thị X; địa chỉ: Đội 2, xã T, huyện Đ.

Thửa đất của ông Q, bà X có Giấy CNQSDĐ, có sơ đồ thửa đất và đảm bảo các điều kiện được quy định tại Điều 188, Luật đất đai năm 2013 (Đất có giấy chứng nhận; Đất không tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án trong thời gian sử dụng đất) nên đủ điều kiện chuyển nhượng. Vì vậy UBND xã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông bà Quý, bà X cho bà T là hoàn toàn đúng quy định. Bà Trịnh Thu T, ông Cù Xuân Đ và ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị L ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được thực hiện tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Điện Biên. Việc bàn giao đất, giao mốc giới ngoài thực địa giữa gia đình bà T và gia đình của ông H xã không xác định được.

Đối với diện tích chưa được cấp GCNQSDĐ: Do chủ sử dụng đất không có nhu cầu đăng ký cấp giấy chứng nhận.

Thời điểm đất chưa được chuyển nhượng cho ông H, bà L thì khu đất được gia đình bà T sử dụng ổn định, không có tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề.

Sau khi nhận được đơn đề nghị của ông H, bà L thì UBND xã N đã kiểm tra, xác minh nguồn gốc, tình hình sử dụng và đã tổ chức hòa giải tranh chấp theo thẩm quyền. Tuy nhiên kết quả hòa giải không thành, UBND xã N đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Luật sư Phạm Xuân T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 179289 mang tên ông Trần Công B, cấp sổ ngày 09/4/2001; Địa chỉ: Bản T, xã N, huyện Đ; Theo sổ có tổng diện tích là: 4.400m², nhưng thực tế là 7087.5m² theo biên bản số 02 “V/v kiểm tra bổ sung diện tích tăng thêm”, ông B bán cho 03 hộ gia đình: ông Bùi Văn T, Bùi Văn Q, Dương Thị X.

Ngày 30/3/2011, ông Trần Công B chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Q (chồng bà X) thửa đất tách cùng một thửa từ đất của ông B và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Q có số BC587055, cấp ngày 22/4/2011, diện tích: 2362.5m², hai thửa đất này nằm liền kề nhau.

Ngày 30/3/2011, ông Trần Công B chuyển nhượng cho bà Dương Thị X, bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 587056, cấp ngày 22/4/2011; diện tích 2362.5m².

Ngày 30/3/2011, ông Trần Công B chuyển nhượng cho ông Bùi Văn T, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 587054, cấp ngày 22/4/2011; diện tích 2362.5m².

Ngày 7/5/2015, ông Bùi Văn Q, bà Dương Thị X chuyển nhượng thửa đất có GCN số: BC587055, vào sổ CH 00033, cấp ngày 22/4/2011, chủ sử dụng đất ông: Bùi Văn Q; Diện tích: 2362.5m² cho bà Trịnh Thu T, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 853850, cấp ngày 6/7/2015, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 00; địa chỉ thửa đất: Bản T, xã N, huyện Đ. Ngày 26/8/2015 bà Trịnh Thu T, ông Cù Xuân Đ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H.

Ngày 27/4/2015, ông Bùi Văn Q và bà Dương Thị X chuyển nhượng thửa đất có GCN số BC 587056; vào sổ CH 00034; cấp ngày 22/4/2011; chủ sử dụng đất bà Dương Thị X; diện tích: 2362.5m² cho bà Trịnh Thu T, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 853849, cấp ngày 6/7/2015, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 00; địa chỉ thửa đất: Bản T, xã N, huyện Đ. Ngày 10/10/2017 bà Trịnh Thu T, ông Cù Xuân Đ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị L.

Qua kiểm tra thực tế và chứng cứ, có đủ cơ sở và căn cứ xác định rằng mảnh đất có số thửa đất 41, tờ bản đồ số 00; Diện tích: 2362.5m²; địa chỉ thửa đất: Bản T, xã N, huyện Đ là của ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị L; Tứ cận của mảnh đất mà ông H, bà L đã mua của bà T như sau: Phía tây giáp đất nhà ông D, phía Bắc giáp đường lộ tỉnh 130, phía Đ giáp đất nhà ông S và bà T; phía Nam giáp suối N. Do đó việc khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Tòa án tuyên buộc ông L, bà Y phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng là nhà cấp 4 hai gian, lợp tôn, và các công trình khác xây dựng trái phép trên đất để trả lại toàn bộ mặt bằng và đất cho gia đình ông H, bà L, không bồi thường bất cứ khoản tiền nào khác.

Bản án sơ thẩm số: 08/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

- Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 264; Điều 267; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 166, 175, 176, 197, 199, Điều 500; 579 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Điều 166, Điều 170, Điều 188, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị L về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” đối với bị đơn ông Trịnh Quang L, bà Tạ Thị Y.

* Buộc gia đình ông Trịnh Quang L, bà Tạ Thị Y phải trả lại cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị L thửa đất có diện tích là **2.362,5m²** (Thửa số 41, tờ bản

đồ số 00), chiều rộng phía trước mặt đường 29m, chiều dài mỗi bên 75m - 4m đường hành lang còn 71m, chiều rộng phía cuối thửa đất 34m. Cụ thể: Tổng diện tích là $2.362.5\text{m}^2 - 116\text{m}^2$ (4m chiều dài đường hành lang $\times 29\text{m}$ chiều rộng mặt đường $= 116\text{m}^2$) $= 2.246.5\text{m}^2$ diện tích còn lại, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 210732, sổ vào sổ cấp GCN: CH00309 do UBND huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 20/11/2017 mang tên người sử dụng đất Nguyễn Mạnh H, Nguyễn Thị L; địa chỉ thửa đất: Bản T, xã N, huyện Đ, tỉnh Điện Biên.

Cụ thể thửa đất có vị trí các mặt tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đường đi Đ, phía Tây giáp đất ông D, phía Nam giáp suối N, phía Đông giáp đất ông T (phần đất này đã chuyển nhượng cho bà T).

* Buộc gia đình ông Trịnh Quang L, bà Tạ Thị Y, bà Trịnh Thu T, ông Cù Xuân Đ phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất gồm, trả lại mặt bằng của thửa đất là $2.362.5\text{m}^2$, trong đó trừ 4m đường hành lang, nên tổng diện tích còn lại là $2.246.5\text{m}^2$; địa chỉ: Bản T, xã N, huyện Đ, vị trí các mặt tiếp giáp của thửa đất như phần tuyên xử cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/11/2019 ông Trịnh Quang L là bị đơn trong vụ án kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số: 08/2019/DSST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Nội dung kháng cáo:

1. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ.
2. Tuyên hồ sơ giấy tờ mua bán vô hiệu do vi phạm hợp đồng.
3. Yêu cầu vợ chồng anh H dỡ bỏ tường bao giữ nguyên hiện trạng đất.
4. Kiến nghị với cơ quan chức năng: Thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE210732 cấp ngày 20/11/2017 cấp cho vợ chồng anh Nguyễn Mạnh H.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 12/3/2020 và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trịnh Quang L trình bày căn cứ kháng cáo như sau:

- Căn cứ yêu cầu hủy bản án sơ thẩm: Lời khai của người làm chứng Nguyễn Bá N bị sửa chữa, không đúng với lời khai của anh N tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể tại phiên tòa sơ thẩm anh N khai khi bàn giao đất trên thực địa, tôi đã bàn giao cho anh N đất có vị trí liền kề với đất của nhà ông T, không giáp với đất của ông D; nhưng bản án sơ thẩm lại phản ánh lời khai của anh N là tôi giao đất có vị trí liền kề với đất của anh D. Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên về tứ cận của mảnh đất mà tôi phải trả cho anh H có diện tích rộng hơn diện tích đất thực tế anh H được cấp giấy chứng nhận. Tức là: Nếu theo bản án sơ thẩm thì diện tích đất của anh H khoảng trên 4.000m^2 , trong khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh H là $2.362,5\text{m}^2$.

- Tại cấp sơ thẩm ông L đã có yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa Trịnh Thu T, Cù Xuân Đ với Nguyễn

Mạnh H, Nguyễn Thị L, tuy nhiên yêu cầu này chỉ thực hiện bằng việc trình bày ý kiến trong phiên hòa giải, ông L không làm đơn đề nghị nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý giải quyết. Do đó ông L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

- Cũng tại cấp sơ thẩm ông L đã có yêu cầu bằng miệng buộc vợ chồng ông H dỡ bỏ tường bao, giữ nguyên hiện trạng đất nhưng Thẩm phán không lập biên bản để ghi ý kiến phản tố của ông L; ông L cũng không làm đơn yêu cầu phản tố gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết. Do đó, yêu cầu trên của ông L chưa được xem xét giải quyết tại cấp sơ thẩm.

- Tại phiên làm việc của UBND huyện Đ (trước khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án), ông L đã có yêu cầu UBND huyện Đ thu hồi, hủy bỏ Giấy CNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Mạnh H; ông Bùi Hải B là Phó Chủ tịch UBND huyện Đ đã công nhận Giấy chứng nhận QSDĐ đó có sai sót và chấp nhận ý kiến của ông L. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm ông L không có văn bản (đơn yêu cầu) đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hủy giấy chứng nhận nêu trên và Tòa án nhân dân huyện Đ chưa xem xét giải quyết đối với yêu cầu trên. Nay ông L yêu cầu cơ quan chuyên môn thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 210732 cấp ngày 20/11/2017 cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Mạnh H trình bày: Trước khi ông bà H - L và ông bà T - Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sáng ngày 10/10/2017 ông H, bà L đã được ông L bàn giao đất có một bên của thửa đất tiếp giáp với tường bao và tường nhà của ông bà D H đang sử dụng; việc bàn giao có ông N tham gia. Theo vị trí đất bàn giao thì trên thửa đất có nhà xưởng của gia đình ông L xây dựng sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy ông H đề nghị Tòa án buộc gia đình ông L phải trả lại diện tích đất mà ông H, bà L đã nhận chuyển nhượng của ông bà T Đ, đồng thời buộc ông bà L Y phải tháo dỡ công trình nhà xưởng để trả lại mặt bằng.

Về quá trình bàn giao đất trên thực địa, lời khai của ông H tại phiên tòa phúc thẩm hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Bá N tại biên bản ghi lời khai ngày 23/3/2020.

Bà Trịnh Thu T trình bày: Toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc do bà T và ông L cùng góp tiền mua chung vào năm 2015 của ông Q, bà X (là cậu mợ của T và L), nhưng ông L và bà T thỏa thuận, thống nhất để cho một mình bà T đứng tên và thực hiện các giao dịch về đất; hai người không có tranh chấp gì về việc này. Năm 2017 bà T, ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà H L hoàn toàn tự nguyện; thửa đất chuyển nhượng cho ông bà H L chính là thửa đất mà trước đó ông bà T Đ đã chuyển nhượng cho ông N. Việc bàn giao đất trên thực địa, bà T không trực tiếp tham gia mà ủy quyền cho ông L thực hiện, sau khi bàn giao đất cho ông N và ông H xong, ông L có nói cho bà T biết vị trí đất bàn giao là có một bên tiếp giáp với đất của ông Hoàng Công S, bà T đồng ý với việc bàn giao này vì đó chính là đất bà T chuyển nhượng cho ông N, sau đó lại chuyển nhượng cho ông bà H L.

Đối với việc đổi đất cho ông bà D H (hộ liên kê) được bà T và ông L thực hiện trước khi chuyển nhượng đất cho ông bà H L, phần diện tích đất đổi cho ông D là đất bà T đã được cấp quyền sử dụng; ông bà D H đã nhận đất và một số công trình xây dựng trên phần đất đổi, xây tường bao ngăn cách, đồng thời đã thanh toán cho bà T một phần tiền là 100 triệu đồng (còn nợ 65 triệu đồng). Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T đã trình bày về việc này và Tòa án đã xuống thẩm định nhưng không ghi nhận và giải quyết các nội dung này trong vụ án.

Ông Trịnh Quang L trình bày: Toàn bộ diện tích đất trồng cây hàng năm tại bản T, xã N, huyện Đ là tài sản chung của ông L và bà T, do 2 người cùng góp tiền mua chung. Nhưng ông L và bà T thỏa thuận, thống nhất để cho một mình bà T đứng tên và thực hiện các giao dịch về đất; hai người không có tranh chấp gì về việc này.

Khi ông bà T Đ chuyển nhượng đất cho ông N, sau đó hủy việc chuyển nhượng với ông N và giao kết hợp đồng chuyển nhượng với ông bà H L thì ông L đều được biết và đồng ý. Ông L trực tiếp bàn giao đất cho ông N, có sự tham gia của ông bà H L; sau khi hủy hợp đồng với ông N thì chuyển nguyên trạng thửa đất đó cho ông bà H L.

Việc bàn giao đất trên thực địa được tiến hành hai lần: Lần giao đất thứ nhất vào tháng 4/2017 có sự tham gia của ông H, ông N, bà T (địa chính xã N), vị trí đất bàn giao có một bên tiếp giáp với tường bao và tường nhà của ông bà D H, nhưng do ông H không đồng ý nhận đất với vị trí trên nên hai bên không tiến hành bàn giao được. Lần bàn giao đất thứ hai là sáng ngày 10/10/2017, có sự tham gia của ông bà H L, ông N và bạn bè của ông N, bà T1 (hộ giáp ranh tại thời điểm bàn giao; sau này bà T1 chuyển nhượng cho ông S); vị trí đất bàn giao cho ông N có một bên tiếp giáp với đất của ông bà T M (nay là ông Hoàng Công S).

Ngày 04/11/2017 gia đình ông L xây dựng nhà, xưởng nhưng các công trình này không nằm trong phần đất đã bàn giao cho ông N, ông H. Do đó ông L không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Khoảng năm 2016 ông L, bà T thỏa thuận đổi một phần đất cho ông bà D H ở phía cuối thửa đất (tiếp giáp với đất của ông bà D H đã được cấp GCN) để lấy 5 mét chiều rộng bóm mặt đường quốc lộ, theo đó ông bà D H được sử dụng toàn bộ nhà, xưởng xây dựng trên phần đất đổi, đồng thời phải thanh toán tiền cho ông L, bà T là 165 triệu đồng; ông D đã trả 100 triệu, bà T và ông L đã bàn giao đất và nhà xưởng trên đất; ông D cũng đã xây tường bao ngăn cách. Qua xem xét thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm thì diện tích đất của ông bà H L được cấp GCN có một phần chồng lên diện tích đất ông L, bà T đã đổi cho ông bà D H. Nội dung này đã được trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm nhưng chưa được xem xét, giải quyết.

Luật sư Phạm Xuân T trình bày: Đối với 4 nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Quang L không có cơ sở và vượt quá phạm vi giải quyết của cấp phúc thẩm nên đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo.

Diện tích đất ông bà H L nhận chuyển nhượng của ông bà T Đ có nguồn gốc là của ông Trần Công B, ông B chuyển nhượng cho bà Dương Thị X, bà X chuyển nhượng cho bà Trịnh Thu T. Qua các lần chuyển nhượng, mặc dù trên hợp đồng ghi

diện tích là 2.362,5m² nhưng thực tế là chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất hiện có. Vì vậy đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét chấp nhận việc chuyển nhượng từ ông bà T Đ sang ông bà H L là chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nên vợ chồng ông H được sử dụng toàn bộ thửa đất mà bà T đang sử dụng, kể cả phần đất thửa chưa được cấp QSD. Trong trường hợp không được chấp nhận đề nghị trên thì đề xuất với UBND xã N và UBND huyện Đ thu lại đất để cấp cho người khác có đủ điều kiện hoặc đấu giá đất để giao theo quy định của pháp luật.

Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ quy định tại Khoản 6 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất (đổi đất) giữa bà T và ông D là vô hiệu, vì khi luật sư hỏi bà T khai phần diện tích đất chuyển nhượng thêm cho ông D không nằm trong GCNQSDĐ của bà T, giao dịch đó không được công nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, bởi việc chuyển nhượng QSD đất từ ông bà T Đ sang ông bà H L là hợp pháp; vị trí đất của ông bà H L liền kề với đất của ông bà D H nên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở. Việc Tòa án sơ thẩm xác định sai hộ giáp ranh đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu chứng cứ và người thực tế sử dụng đất để xác định lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng:

Đối với cấp sơ thẩm: Tòa án xác định UBND xã N, huyện Đ với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa đúng. Vi phạm Điều 68 BLTTDS; Thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm Điều 97 BLTTDS.

Đối với cấp phúc thẩm: Thẩm phán đã giải quyết theo đúng trình tự, thủ tục luật định về việc thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm, thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm theo đúng quy định tại Điều 285, 286 BLTTDS.

- Quan điểm về giải quyết vụ án:

Đơn kháng cáo của ông Trịnh Quang L nộp trong hạn luật định là hợp lệ. Nội dung kháng cáo có cơ sở một phần nên được chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm trong việc thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, thiếu người tham gia tố tụng. Đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho TAND huyện Đ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình xét hỏi công khai tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Căn cứ nội dung đơn khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị L và các tài liệu chứng cứ gửi kèm theo, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là Tranh chấp quyền sử dụng đất và Buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất thuộc thẩm giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố

tụng dân sự để thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Trịnh Quang L gửi đơn kháng cáo trong hạn luật định nên đơn kháng cáo hợp lệ.

[2]. Xét nội dung kháng cáo: Bị đơn ông Trịnh Quang L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ (với các lý do đã nêu tại trang 10 của bản án). Xét thấy:

[2.1]. Tại biên bản ghi lời khai của người làm chứng ngày 23/3/2020 do Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên thực hiện, ông Nguyễn Bá N khẳng định: Tại phiên tòa sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ ông N có mặt và tham gia với tư cách là người làm chứng; ông N đã trình bày trung thực tất cả những nội dung mà mình biết; đồng thời ông N công nhận nội dung trình bày đã được phản ánh trong bản án sơ thẩm là hoàn toàn chính xác, không bị thêm bớt hoặc sai lệch so với những thông tin đã trình bày trước tòa. Do đó ông L kháng cáo cho rằng lời khai của ông Nguyễn Bá N bị sửa chữa, không đúng với lời khai tại phiên tòa sơ thẩm là không có căn cứ.

[2.2]. Ông L cho rằng Bản án sơ thẩm tuyên về tứ cận của mảnh đất mà ông L phải trả cho ông H có diện tích rộng hơn diện tích đất thực tế ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản án sơ thẩm tuyên diện tích đất ông bà L Y phải trả cho ông bà H L là $2.362,5\text{m}^2 - 116\text{m}^2$ đất hành lang giao thông, diện tích đất còn lại là: $2.246.5\text{m}^2$; thửa đất có vị trí các mặt tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đường đi Đ, phía Tây giáp đất ông D, phía Nam giáp suối N, phía Đông giáp đất ông T (phần đất này đã chuyển nhượng cho bà T). Việc tuyên về diện tích nêu trên hoàn toàn phù hợp với Giấy CNQSDĐ do UBND huyện Đ cấp cho ông bà H L, Tòa án cấp không sơ thẩm không tuyên vượt quá về diện tích.

Đối với việc tuyên về tứ cận của thửa đất mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn: Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/4/2020 ông Bùi Văn T khai: Năm 2015 ông Bùi Văn T thỏa thuận bán toàn bộ thửa đất tại bản T, xã N, huyện Đ cho bà Trịnh Thu T với tổng diện tích là $2.362,5\text{m}^2$, ông T đã giao toàn bộ giấy tờ đất cho bà T đi làm thủ tục chuyển nhượng, sau đó ông T ký tên vào hợp đồng nhưng không xem nội dung nên không biết ai là người nhận chuyển nhượng đất. Các tài liệu, chứng cứ đã thu thập tại cấp phúc thẩm thể hiện: Ngày 07/10/2016 ông Bùi Văn T, bà Vũ Thị L chuyển nhượng cho bà Lù Thị B, thửa đất tại bản T, xã N, huyện Đ, với diện tích 1.859m^2 ; ngày 25/10/2016 bà B được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ với diện tích 1.859m^2 ; ngày 11/6/2018 bà Lù Thị B chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.859m^2 cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị T1; ngày 01/8/2018 ông M, bà T1 được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ; ngày 13/8/2018 ông bà M T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.859m^2 cho ông Hoàng Công S, ngày 30/8/2018 ông S được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ với diện tích 1.859m^2 . Tại phiên tòa phúc thẩm bà T đã khẳng định về trình tự thủ tục CNQSDĐ theo quy định của pháp luật thì bà T không ký nhận chuyển nhượng QSDĐ đất từ ông Bùi Văn T.

Như vậy, trong toàn bộ diện tích đất 2.362,5m² ông T đã chuyển nhượng 1.859m², phần diện tích đất còn lại vẫn mang tên ông Bùi Văn T, nhưng bản án sơ thẩm tuyên thừa đất bị đơn phải trả cho nguyên đơn có **phía Đông giáp đất ông T (phần đất này đã chuyển nhượng cho bà T)** là chưa chính xác, thiếu căn cứ, làm khó khăn cho việc xác định vị trí đất trên thực địa.

Xét nội dung kháng cáo của ông Trịnh Quang L liên quan đến tứ cận của thửa đất là có cơ sở nên được HĐXX chấp nhận.

[2.3]. Các nội dung kháng cáo khác ông L chưa khởi kiện ở Tòa án cấp sơ thẩm và cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết nên không thuộc phạm vi giải quyết của cấp phúc thẩm, vì vậy HĐXX phúc thẩm không xem xét. Tuy nhiên, ông L vẫn có quyền khởi kiện các yêu cầu trên bằng vụ án độc lập khác.

Như vậy, nội dung kháng cáo của ông Trịnh Quang L có cơ sở một phần nên được chấp nhận.

[3]. Xét quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm:

[3.1]. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trịnh Thu T, ông Cù Xuân Đ sang ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị L được các bên thực hiện tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Điện Biên, sau đó hai bên tự bàn giao đất cho nhau và gửi hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ cho ông bà H L; UBND xã N không thực hiện bất kỳ thủ tục gì trong việc chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên nên không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan; ngoài ra trong vụ án này các đương sự không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định UBND xã N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không chính xác, không phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 68 BLTTDS.

[3.2]. Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ nên việc đánh giá chứng cứ để giải quyết vụ án chưa toàn diện, quyết định không chính xác, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và người khác có liên quan, cụ thể:

[3.2.1]. Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Mạnh H bà Nguyễn Thị L yêu cầu ông Trịnh Quang L và bà Tạ Thị Y trả lại cho gia đình ông H, bà L thửa đất số 41, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại bản T, xã N, huyện Đ, diện tích 2362,5m²; đồng thời yêu cầu ông L, bà Y tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng là nhà ở cấp 4 lợp tôn và các công trình khác xây dựng trái phép trên đất để trả lại toàn bộ mặt bằng cho gia đình ông H, bà L. Nhưng quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét để xác định trên đất tranh chấp có tài sản không, gồm những tài sản gì, tài sản đó là của ai. Do đó tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm không tuyên rõ về công trình xây dựng phải tháo dỡ là công trình gì, sẽ dẫn đến việc bản án khó thi hành.

[3.2.2]. Trong đơn khởi kiện và suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông bà H L chỉ yêu cầu ông Trịnh Quang L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất trả lại mặt bằng (không yêu cầu ông bà T Đ phải thực hiện việc này). Tuy nhiên bản án sơ thẩm tuyên “Buộc gia đình ông Trịnh Quang L, bà Tạ Thị Y, bà Trịnh Thu T, ông Cù Xuân Đ phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất

gồm, trả lại mặt bằng của thửa đất là 2362,5m² ...”, như vậy là đã tuyên vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc quyết định như trên cũng là mâu thuẫn với phần nhận định tại đoạn cuối trang 19 và đoạn đầu trang 20 của Bản án dân sự sơ thẩm.

[3.2.3]. Căn cứ vào nguồn gốc đất và quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Công B sang ông Bùi Văn Q, bà Dương Thị X, sau đó ông Q, bà X chuyển nhượng cho bà Trịnh Thu T; bà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị L thì thửa đất của ông bà D H và thửa đất của ông bà H L có vị trí tiếp giáp liền kề nhau. Tuy nhiên, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ và thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm không đầy đủ nên không xác định được trên phần diện tích đất ông H, bà L nhận chuyển nhượng từ bà T và đã được cấp Giấy CNQSDĐ có một phần diện tích đất hiện nay gia đình ông bà D H đang sử dụng, trên đất có các công trình xây dựng là tường bao và nhà, xưởng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và ông L khai phần diện tích đất này bà T đã đổi cho ông bà D H từ trước khi chuyển nhượng QSDĐ cho ông bà H L nhưng hai bên chưa làm thủ tục đổi đất theo quy định của pháp luật. Nội dung này chưa được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ.

[3.2.4]. Ngày 15/5/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất các bên đã bàn giao cho nhau và diện tích đất được cấp Giấy CNQSDĐ, đồng thời xem xét hiện trạng tài sản trên đất. Kết quả thể hiện: Diện tích đất ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng từ ông Cù Xuân Đ, bà Trịnh Thu T và đã được Giấy CNQSDĐ 2.362,5m² có một phần đất và công trình xây dựng của ông bà D H đang quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, tại phiên thẩm định ông bà D H vắng mặt nên Hội đồng không thể xem xét các tài sản của ông bà D H được xây dựng trên đất của ông bà H L. Xét thấy, để việc giải quyết không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba, cần thiết phải đưa ông bà D H vào tham gia tố tụng trong vụ án. Nội dung này cấp phúc thẩm không thể bổ sung làm rõ được.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, chưa toàn diện nên xác định thiếu người tham gia tố tụng, quyết định về nội dung chưa chính xác, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và người khác. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ để khắc phục những thiếu sót trên, nhưng không thể bổ sung làm rõ và giải quyết triệt để tại cấp phúc thẩm được. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tại phiên tòa phúc thẩm có căn cứ nên được chấp nhận. Vì vậy, HĐXX phúc thẩm áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 BLTTDS chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Trịnh Quang L: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các nội dung đề nghị của Luật sư Phạm Xuân T tại phiên tòa phúc thẩm sẽ được xem xét khi Tòa án giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm do ông Nguyễn Mạnh H đã nộp có tổng số là: 5.319.000 đồng (năm triệu ba trăm mười chín nghìn đồng). Tuy nhiên, bản án sơ thẩm bị hủy, hồ sơ vụ án được chuyển cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm) và án phí sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6]. Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Quang L được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận 1 phần nên theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng cho ông Trịnh Quang L theo biên lai số AA/2016/0003310 ngày 30/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Điện Biên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án sơ thẩm số: 08/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Điện Biên; Chuyển hồ sơ vụ án cho TAND huyện Đ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Quang L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Trịnh Quang L theo biên lai số AA/2016/0003310 ngày 30/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Điện Biên.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25/5/2020).

Nơi nhận:

- TAND huyện Đ;
- VKSND huyện Đ;
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Luật sư;
- Lưu: Phòng HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Hoàng Thị Hòa

