TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN

Bản án số: 10/2021/DS-PT
Ngày: 23/8/2021
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lò Văn Lịch.

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thu Hằng và bà Hoàng Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Hoàng Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

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

Trong các ngày 10/8/2021 và 23/8/2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2021/TLPT-DS ngày 19/02/2021 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án thành phố Điện Biên Phủ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Duy D - sinh năm 1977 và bà Hoàng Thị H - sinh năm 1981. Cùng địa chỉ: Bản X, xã L, huyện B, tỉnh Điện Biên;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H: Ông Nguyễn Duy D

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Đình T; Sinh năm 1960; Luật sư thuộc đoàn Luật sư tỉnh Điện Biên, Văn phòng Luật sư L; địa chỉ: Số nhà A1, tổ B1, phường M, thành phố P.

** Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1976. Địa chỉ: Số nhà A2, tổ dân phố B2, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên.

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

- Ông Nguyễn Văn H2 - sinh năm 1965. Địa chỉ: Xóm 2, thôn C, xã V, huyện U, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1976. Địa chỉ: Số nhà A2, tổ dân phố B2, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên.

- Ông Mai Quang B - sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị Thu H3 - sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Số nhà A3, tổ dân phố B3, phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên.

- Bà Phạm Thị A - sinh năm 1943. Địa chỉ: Tổ dân phố B2, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên.

- Bà Võ Thị N và ông Đào Đệ T. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố B4, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Điện Biên.

Địa chỉ trụ sở: Số A4, đường G, phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Đại D – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Đại D1: Bà Vũ M - Phó Giám đốc Phòng giao dịch M. Địa chỉ: Đường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên. (*Văn bản ủy quyền số 2003 ngày 21/12/2020*).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Duy D - là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 16/7/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án ông D khai: Năm 2013 gia đình tôi có mua của bà Phạm Thị A diện tích đất 118m^2 trong đó có 100m^2 đất ở, 18m^2 đất liền kề tại tổ dân phố 21 (nay là tổ 6), phường Tân Thanh, thành phố Điện Biên Phủ. Khi mua trên đất có một nhà cấp 4, 1 bể nước và một đoạn tường gạch nhỏ. Sau khi mua tôi đã cắm mốc sắt ở phần cuối đất theo mốc giới đất do bà A chỉ. Đến tháng 3/2014 tôi mua tiếp của bà A 142,7m^2 là phần phía sau diện tích đất đã mua năm 2013, phần diện tích đất này không có tài sản gì trên đất. Đáng lẽ ra diện tích đất khi gộp giấy phải là 260,7m^2, tuy nhiên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi gộp 02 thửa đất là 242,7m^2. Đối với 18m^2 đất trong giấy chứng nhận tôi không quan tâm, tôi cũng không có khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi mua đất tôi có gọi trưởng phố, cán bộ địa chính phường Tân Thanh đến đo đạc, cắm mốc. Một bên giáp đất của anh T, chị N (sau này là đất của bà H1), một bên giáp đất bà Trịnh Thị Thơ, một bên giáp đất bà X (Sông). Việc này chủ đất cũ nhà bà H1 là anh T, chị N đều biết và không có ý kiến gì. Khoảng tháng 01/2015 tôi xây móng đá đối với phần đất mua sau, móng cao khoảng 2,2m và đổ lấp đất nâng cao nền. Cũng trong năm 2015 (tôi không nhớ ngày tháng) tôi xây tường gạch bao quanh phần diện tích đất đã mua sau của mình, phần đằng trước phía giáp nhà bà H1 đã có ranh giới là nhà cấp 4 và đoạn bờ gạch nhỏ nên tôi không xây tường bao. Khi bà H1 xây nhà và

tường bao đã tự ý xây dựng lấn sang đất của tôi, chồng qua các mốc tôi đã xây trước đó.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ lần 1 ngày 23/10/2019 đã xác định diện tích lấn chiếm là 22,2m^2. Tuy nhiên, theo tôi việc đo vẽ, thẩm định chưa đúng với thực trạng lấn chiếm trên thực tế và ranh giới của hai nhà, cụ thể: Vị trí tranh chấp thể hiện trên mảnh trích đo không đúng vị trí tranh chấp thực tế trên thực địa; Ranh giới đất của nhà tôi giáp nhà bà X thể hiện không đúng thực địa; Việc chồng ốp thửa trên bản đồ địa chính tại phần ranh giới thửa đất giáp nhà ông Cường thể hiện không trùng khớp ranh giới trên bản đồ địa chính như vậy là không đúng do từ khi nhận chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay ranh giới thửa đất tại vị trí đó không thay đổi, tranh chấp. Tôi đã có đơn yêu cầu thẩm định và định giá lại phần đất tranh chấp. Tuy nhiên sau khi xem sơ đồ đo máy ngày 23/7/2020 tôi không nhất trí với hiện trạng thể hiện trên sơ đồ về phần đất của gia đình tôi.

Tại phiên tòa ông D thay đổi lời khai về việc mua diện tích đất lần hai của bà A là 107m^2 (chứ không phải là 142,7m^2) khi gộp 02 thửa đất đã mua là 242,7m^2. Sau khi hòa giải, UBND phường Tân Thanh và các bên đã tiến hành đóng mốc (bằng thanh sắt phi 14) ở phần đuôi đất nhà ông D, nhưng 7 tháng sau ông D mới tiến hành xây móng đá. Ông D không có ý kiến gì về kết quả sơ đồ Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 85 - 2020 ngày 30/9/2020 của Trung tâm quản lý đất đai thành phố Điện Biên Phủ.

Yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn là: Buộc bà H1 phải trả lại diện tích đất là 7,35m^2 (chiều dài là 24,5m, chiều rộng mặt sau là 0,6m) và tháo dỡ công trình trên đất gồm tường bao, phần nhà đã xây trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả lại phần diện tích đã lấn chiếm theo số liệu đã đo đạc tại buổi thẩm định ngày 23/7/2020 là 9,8m^2 và tháo dỡ công trình đã xây dựng trên đất.

2. Tại Bản tự khai đề ngày 07/8/2019 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Nhà đất tôi đang sử dụng hiện nay tại tổ 6, phường Tân Thanh, thành phố Điện Biên Phủ là tài sản thuộc sở hữu của cá nhân tôi, do tôi nhờ anh trai là Nguyễn Văn H2 đứng tên mua của ông B, bà H3 vào năm 2015. Diện tích là 108,6m^2 thuộc thửa đất số 293, tờ bản đồ số 14. Ngày 21/12/2015 anh H2 đã được UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Khi mua, hai bên đã tiến hành bàn giao mốc giới cho nhau. Khi tôi và anh H2 làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D cũng nói qua điện thoại với tôi là cô cứ làm đúng đủ đất của mình, ranh giới đất giữa hai nhà là ngôi nhà cấp 4 và tường bao sau nhà cấp 4 kéo dài xuống đến chuồng chim nhà bà X.

Tháng 1/2016 tôi làm nhà, ông Mai Quang B - chủ đất cũ là người cầm que tre để cắm mốc cho tôi. Lúc đó không có mặt ông D, nhưng ông D có biết

việc tôi làm nhà, thậm chí còn cho tôi mượn nhà để cho thợ xây ở và để nhờ vật liệu. Khi xây nhà tôi làm nhà ở phía ngoài tường nhà cấp 4 và tường bao nhà ông D. Hiện tại hiện trạng ranh giới đất giữa hai nhà vẫn không thay đổi. Tôi không tự chuyển dịch mốc giới, không phá dỡ tường bao ông D xây trước đó.

Đến năm 2018 anh H2 làm thủ tục tặng cho tôi toàn bộ quyền sử dụng đất cũng như công trình xây dựng trên đất và tôi đã ở ổn định cho đến nay. Tôi đã được UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên tôi. Hiện tại tôi đã thế chấp nhà đất này cho Ngân hàng CPTM đầu tư và phát triển tỉnh Điện Biên, phòng giao dịch Mường Thanh để vay tiền.

Quá trình giải quyết tranh chấp tại UBND phường, tôi có nói nếu tôi xây tường bao lấn sang đất nhà ông D thì sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi thuê người đào đất và móng lên thì phát hiện tường bao nhà tôi đã xây chồng lên móng đá nhà ông D đã xây trước đó khoảng 0,5m ở phía giáp ranh phần đuôi đất và tôi đã tháo dỡ phần tường bao và trả lại đất cho nhà ông D ngay hôm đó với diện tích là 0,5m chiều dài và 0,6m chiều rộng và tôi đã phải trả toàn bộ chi phí đào móng để kiểm tra. Vì lúc đó tôi cứ nghĩ làm mình làm lấn sang thì trả cho ông D. Tuy nhiêu sau đó tôi kiểm tra lại đất thì thấy rằng đất nhà mình đang thiếu và đã xây đúng với giấy phép xây dựng. Tôi đồng ý trả đất cho ông D vì nghĩ đến tình làng nghĩa xóm. Ông D cho rằng hiện vẫn còn 9,8m^2 là diện tích tôi lấn chiếm sang, điều này là không đúng, tôi không nhất trí. Tôi khẳng định nhà tôi xây dựng không chồng lấn, xây sang nhà ông D.

Tôi không đồng ý với kết quả thẩm định lần 1 năm 2019, tuy nhiên vì ông D cũng phản đối và đề nghị thẩm định lại nên tôi không có ý kiến gì. Tôi nhất trí với kết quả thẩm định lần 2 ngày 23/7/2020. Theo sơ đồ thể hiện nhà tôi xây đúng với phần đất được cấp trong giấy chứng nhận thậm chí còn đang thiếu đất (chỉ có 106,7m^2) và cũng theo như sơ đồ thẩm định nhà ông D đã xây móng đá lấn sang phía giáp nhà tôi 9,8m^2. Do đó không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa bà H1 yêu cầu ông D phải trả lại diện tích bà H1 đã trả cho ông D khi hòa giải tại UBND phường Tân Thanh.

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

3.1 Ông Nguyễn Văn H2: Thống nhất với lời khai và quan điểm của bà Nguyễn Thị H1. Ông H2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

3.2 Ông Mai Quang B (Mai Văn B) và bà Nguyễn Thị Thu H3:

Gia đình tôi có diện tích đất giáp với đất nhà ông D. Hiện đã chuyển nhượng một phần cho ông H2, bà H1 mảnh đất hiện bà H1 đang quản lý và sử dụng. Nguồn gốc đất do chúng tôi mua của vợ chồng ông Đào Đệ T, bà Võ Thị N và bà Nguyễn Thị Thư có chiều rộng 8,5m, chiều sâu 26,6m nhưng thực tế còn dài hơn khoảng hơn 30m từ năm 2015. Phần còn lại giáp nhà bà H1 chúng tôi vẫn chưa sử dụng, chưa xây dựng công trình gì trên đất. Bà H1 là người trực tiếp đứng ra thỏa thuận mua đất, giao tiền với vợ chồng tôi. Chúng tôi bán cho

ông H2, bà H1 diện tích là 100m^2 (chiều rộng là 4m giáp mặt đường Sùng Phái Sinh, chiều dài là 25m tính từ mặt đường xuống gần giáp đất bà X, còn thừa lại chiều dài dưới đuôi đất khoảng 1,6m (nhưng thực tế còn dài hơn nên vợ chồng tôi cho hết ông H2, bà H1 phần đất này). Khi mua đất không có tài sản gì. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H2, bà H1 là 108,6m^2 tôi không có ý kiến gì vì bà H1 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy đúng quy định. Diện tích đất còn lại của tôi là 4,5m chiều rộng và 26,6m chiều dài. Khi bán đất, ông B là người bàn giao mốc giới cho ông H2, bà H1, có người chứng kiến là bà Nguyễn Thị Thư và ông D. Chúng tôi chỉ giao miệng với nhau, không lập biên bản bàn giao đất và mốc giới trên thực địa. Khi ông D mua đất của bà A, chúng tôi không được chứng kiến hai bên bàn giao đất trên thực địa vì lúc đó chúng tôi chưa mua diện tích đất kể trên. Khi bà H1 làm thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất chúng tôi không được ký giáp ranh vì thủ tục cấp giấy không cần phải ký.

Khi bán đất cho bà H1, phần ranh giới với ông D là mép ngoài của tường nhà cấp 4 (do bà A xây trước đó) kéo dài xuống cuối giáp nhà bà X. Khi ông D xây tường bao, đổ móng đá gia đình tôi không được biết, không chứng kiến.

Nay ông D khởi kiện cho rằng bà H1 lấn chiếm đất tôi không có quan điểm gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Ông B, Bà H3 không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

3.3. Bà Phạm Thị A:

Năm 1977 tôi được Chi cục xuất nhập khẩu C8 phân cho sử dụng diện tích đất 459,4m2 thuộc tổ dân phố 21 (nay là tổ 6), phường Tân Thanh, thành phố Điện Biên Phủ. Năm 2007 tôi được UBND phường Tân Thanh và các đoàn thể giúp đỡ để xây ngôi nhà cấp 4 và bể nước phía sau nhà. Đến năm 2010 tôi được UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 284,5m^2. Tôi đã cho con gái là Võ Thị N một phần diện tích là 174,9m^2, sau đó con gái tôi đã bán lại diện tích đất tôi đã cho cho anh B chị H3. Năm 2013 tôi bán cho anh Nguyễn Duy D, chị H 118m^2 trong đó có 100m^2 đất ở, 18m^2 đất liền kề, khi mua trên đất có một nhà cấp 4 và một bể nước. Chiều rộng giáp mặt đường Sùng Phái Sinh là 4,3m, chiều dài đến chuồng chim nhà bà X là 28,3m (cho đến nay nhà cấp 4 và bể nước, chuồng chim vẫn còn nguyên hiện trạng). Đến tháng 3/2014 tôi bán tiếp cho anh D, chị H thửa đất phía sau diện tích đã bán cho anh D chị H trước đó diện tích là 142,7m^2 trên đất không có tài sản gì. Như vậy tôi bán cho anh D chị H tổng diện tích là 260,7m^2. Khi bán đất tôi không phải là người trực tiếp chỉ mốc giới cho anh D mà là con trai tôi là Võ Mạnh Dũng đứng ra chỉ mốc. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh D, chị H chỉ thể hiện có diện tích là 242,7m^2 tôi không có ý kiến gì. Việc anh D xây mốc, xây tường bao tôi không được biết, chỉ có con trai tôi (Dũng) biết. Nay anh D khởi kiện chị H1 xây nhà kiên cố có lấn sang nhà anh D. Tôi nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh D vì mốc giới (ranh giới) đất là nhà cấp 4, bể nước tôi xây từ trước, cũng như chuồng chim nhà bà X vẫn còn, không

có sự thay đổi. Đề nghị chị H1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho anh D. Bà A không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3.4. Bà Võ Thị N:

Khoảng năm 2001 mẹ tôi cho tôi diện tích đất là 174,9m^2 (chiều rộng bám mặt đường Sùng Phái Sinh là 8,5m, rộng phía sau giáp đất nhà bà X là 5,8m, chiều dài giáp đất mẹ tôi là 28,3m, chiều dài giáp đất nhà Tuyết Thư là 28,3m). Năm 2013 tôi đã được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai vợ chồng là Võ Thị N và Đào Đệ T. Năm 2002 tôi có làm một ngôi nhà gỗ 3 gian trên diện tích đất này. Đến năm 2015 vợ chồng tôi đã bán lại diện tích đất này đã cho cho vợ chồng anh Mai Quang B và chị Nguyễn Thị Thu H3. Khi bán đất chúng tôi có chỉ mốc giới và bàn giao đất trên thực địa, anh B chị H3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Mốc giới (ranh giới) đất giữa đất của mẹ tôi và tôi (sau đó tôi đã bán cho anh B chị H3) theo tôi là nhà cấp 4 của mẹ tôi và bể nước mẹ tôi xây từ trước, cũng như chuồng chim nhà bà X.

Sau đó tôi được biết là anh B chị H3 bán nếp nhà gỗ cho một người khác, còn diện tích đất này anh Biên, chị H3 đã bán lại cho nhà chị Nguyễn Thị H1, chị H1 đã xây nhà và đang sử dụng. Khi mẹ tôi bán đất cho anh D, chị H tôi không biết, sau đó tôi mới được biết. Khi ông D, bà H1 mua bán nhà đất tôi không được chứng kiến hai bên bàn giao đất trên thực địa. Khi làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất vợ chồng tôi không tham gia và ký giáp ranh.

Mốc giới (ranh giới) đất giữa đất của mẹ tôi và tôi (nay là nhà anh D, chị H và nhà chị H1) theo tôi vẫn là nhà cấp 4 và bể nước mẹ tôi xây, cũng như chuồng chim nhà bà X. Để xác định nhà anh D, chị H và chị H1 có lấn chiếm đất của nhau theo tôi phải căn cứ vào mốc (ranh giới trên), bên nào lấn sang mốc là bên đó lấn chiếm đất phải trả lại cho bên kia.Việc tranh chấp đất giữa nhà anh D và chị H1 mới đây tôi mới được biết. Tôi không nắm được tranh chấp cụ thể như thế nào. Vì diện tích đất của tôi tôi đã bán cho anh B, chị H3 nên tôi cũng không quan tâm. Việc mua bán đã diễn ra đã lâu, anh B chị H3 cũng đã được cấp giấy chứng nhận và bán cho người khác vì vậy tôi thấy rằng mình không còn liên quan gì đến diện tích đất đã bán cũng như tranh chấp của anh D và chị H1. Bà N không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Ông Đào Đệ T (chồng bà Võ Thị N) không có ý kiến gì.

3.*5. Tại văn bản số 60 ngày 16/12/2020 Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Điện Biên có ý kiến như sau:*

- Ngân hàng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án căn cứ các tình tiết, chứng cứ của vụ án để giải quyết theo quy định trong hoạt động tố tụng dân sự.

- Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng: Hiện tại bà H1 đang thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM123698 do UBND thành

phố Điện Biên Phủ cấp ngày 06/8/2018. Tài sản thế chấp được giao kết theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 177/2018/10279795/HĐBĐ ngày 16/8/2018 để bảo đảm cho toàn bộ các khoản vay của bà H1 tại Ngân hàng. Tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm, không bị tranh chấp hoặc có liên quan đến người thứ 3.

- Yêu cầu, đề nghị của Ngân hàng: Để đảm bảo thu hồi vốn cho Nhà nước thì mọi giao dịch, hành động liên quan làm thay đổi hiện trạng, giá trị sử dụng tài sản thế chấp hoặc phân chia tài sản, nghĩa vụ trả nợ liên quan đến BIDV Điện Biên phải được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản và ưu tiên thu hồi vốn vay, nợ phải trả của bà H1 tại Ngân hàng trước khi phân chia nghĩa vụ khác. Ngân hàng BIDV chi nhánh Điện Biên không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt tại phiên tòa.

4. Ý kiến của người làm chứng anh Phạm Việt C:

Tôi và ông D, bà H1 là hàng xóm với nhau, nhà tôi sát nhà ông D. Tôi mua đất sau nhà ông D, tôi mua của ông Lâm bà Thơ. Tôi xây nhà năm 2017, khi đó tôi có gọi ông D chỉ lại mốc giới nhà tôi và có cả địa chính phường Tân Thanh đến chứng kiến. Tôi mua đất năm 2017 tôi không biết việc ông D xây kè đá bao quanh nhận đất nhà ông D. Nhưng khi có sự tranh chấp đất giữa hai gia đình, có lãnh đạo tổ dân phố, đại diện phường Tân Thanh đến làm việc khi đào lên thì tôi có mặt tại đó và thấy rằng phần kè đá ông D xây khi mua đất kè dưới phần âm nằm trên diện tích nhà bà H1 xây lên. Anh Cường xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

5. Kết quả xác minh, thu thập chứng cứ:

5.1 Thu thập ý kiến của:

- Đại diện các hộ giáp ranh là ông Nguyễn Trung K (đại điện hộ bà Nguyễn Thị X), ông Mai Quang B, bà Võ Thị N, anh Phạm Việt C, ông Lê Văn L, ông Nguyễn Mạnh H: Khi ông D, bà H1 mua bán nhà đất họ không được chứng kiến hai bên bàn giao đất trên thực địa. Khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất họ cũng không tham gia và ký giáp ranh.

- Anh Võ Mạnh D1 (con trai bà Phạm Thị A)

Về nguồn gốc đất tranh chấp giữa nhà anh D và chị H1: Anh D1 thống nhất với lời khai của bà A. Khi bán đất bà A không phải là người trực tiếp chỉ mốc giới cho anh D mà là anh D1 đứng ra chỉ mốc vì khi đó bà A tuổi đã cao.

Khi anh D xây mốc, xây tường bao, anh D có gọi anh D1 ra để cùng xác định mốc giới. Nay anh D khởi kiện chị H1 xây nhà kiên cố có lấn sang nhà anh D. Anh D1 không có ý kiến, quan điểm gì, các bên nên thỏa thuận với nhau, không nên tranh chấp vì là hàng xóm láng giềng. Theo anh D1 mốc giới (ranh giới) đất giữa nhà anh D và nhà chị H1 là nhà cấp 4, bể nước của gia đình bố mẹ anh xây từ trước, cũng như chuồng chim nhà bà X vẫn còn, không có sự thay đổi.

- Ông Trần Xuân Đ - Tổ trưởng tổ dân phố 6 (tổ 21 cũ), phường Tân Thanh: Việc mua bán đất của ông D và bà H1, ông Đ không được chứng kiến.

Từ tháng 3/2015 ông Đ làm trưởng phố 21 (nay là tổ dân phố 6) chưa được trưởng phố 21 cũ bàn giao.

- Ông Nguyễn Quang H4 - Công chức địa chính phường Tân Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên: Nguồn gốc đất của ông D là do nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị A. Khi ông D nhận chuyển nhượng đất của bà Phạm Thị A: ông H4 có được mời đến đo đạc, cắm mốc ở cả hai lần mua bán. Khi làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông D, ông H4 có tham gia. Hai bên có bàn giao đất, mốc giới đất trên thực địa nhưng không lập thành biên bản. Khi cắm mốc có mặt ông D và bà A, anh Võ Mạnh D1 (con trai bà A). Nhưng việc chỉ mốc, xác định mốc là do ông D và anh D1. Trên đất nhà bà A bán cho ông D ở phần giáp với đất nhà bà H1 hiện nay là một ngôi nhà cấp 4, bể nước và đoạn tường bao của nhà bà A xây. Khi các bên làm thủ tục sang tên từ bà A sang ông D, bà H các hộ giáp ranh liền kề có ký giáp ranh. Khi ông H2 nhận chuyển nhượng của bà H3, ông B, ông H2 làm thủ tục tặng nhà đất cho bà H1: Ông H4 không được mời đến đo đạc, cắm mốc. Do đó, việc mua bán, tặng cho quyền sử dụng đất và bàn giao đất, mốc giới đất trên thực địa hay không ông H4 không được biết vì không được chứng kiến. Đối với tranh chấp giữa ông D và bà H1 ông H4 có ý kiến: Để xác định bà H1 có lấn đất của ông D không thì phải xem xét, đo đạc toàn bộ diện tích đất của gia đình ông B, bà H3 trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho ông H2, bà H1.

5.2 Ủy thác thu thập chứng cứ:

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội bằng biện pháp lấy lời khai của ông Nguyễn Văn H2. Tuy nhiên, Tòa án chưa thực hiện được việc ủy thác và ông H2 đã có bản khai và đơn xin vắng mặt gửi cho Tòa án.

5.3 Yêu cầu cá nhân, cơ quan tổ chức cung cấp tài liệu, chứng cứ:

Theo yêu cầu của Tòa án, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (nay là Trung tâm quản lý đất đai) thành phố Điện Biên Phủ đã cung cấp cho Tòa án Bản sao bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của bà Phạm Thị A, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D bà H, ông Nguyễn Văn H2; công văn trả lời về đơn đề nghị của ông D đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ. Hội đồng định giá tài sản đã có văn bản trả lời về diện tích đất lấn chiếm tại buổi thẩm định lần 1.

5.4 Việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Do nguyên đơn có đơn yêu cầu nên Tòa án đã ra Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất đang tranh chấp, cụ thể:

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lần 1 ngày 23/10/2019: Diện tích đất chồng lấn là 22,2m^2 (trong đó: ODT: 9,5m^2 có giá là 60.800.000 đồng và HNK là 12,7m^2 có giá là 889.000 đồng)

Kết quả định giá 22,2m^2, tổng giá trị là 61.689.000 đồng

Không đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lần 1. Ông D có đơn đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 2.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lần 2 ngày 23/7/2020: Diện tích đất ông D cho rằng đang chồng lấn là 9,7m^2

Kết quả định giá: 9,7m^2 trị giá 62.080.000 đồng. Tài sản trên đất gồm Nhà hai tầng khung cột chịu lực, tường 22 và bán mái lợp tôn trước và sau nhà với tổng giá trị là 507.929.760 đồng.

Tuy nhiên ông D vẫn không đồng ý và có đơn đề nghị xem xét lại kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lần 2. Trung tâm quản lý đất đai thành phố Điện Biên Phủ đã xem xét và chỉnh lý lại Mảnh trích đo diện tích tranh chấp từ 9,7m^2 thành 9,8m^2.

* Trên cơ sở đơn đề nghị của ông D, Tòa án đã có công văn yêu cầu Trung tâm quản lý đất đai và Hội đồng định giá tài sản trả lời về những ý kiến của ông D, cụ thể:

- Ngày 22/9/2020 tại công văn số 03 hội đồng định giá tài sản trả lời như sau: Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2019 của Tòa án và sơ đồ mảnh trích đo kết quả đo máy ngày 09/4/2020 của Trung tâm quản lý đất đai thành phố Điện Biên Phủ. Ngày 13/4/2020 Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành lập biên bản định giá tài sản để xác định, tính diện tích chồng lấn là 22,2m^2.

- Ngày 04/11/2020 tại công văn số 79 Trung tâm quản lý đất đai trả lời như sau: Trên cơ sở các mốc giới và vị trí do các đương sự tự chỉ tại các buổi thẩm định ngày 23/10/2019 và ngày 23/7/2020, Biên bản xem xét tại chỗ có sự tham gia của các đương sự và đại diện các cơ quan, đơn vị có liên quan tại hai buổi thẩm định; bằng phương tiện máy đo chuyên ngành, dụng cụ đo đạc hiện đại, chính xác, Trung tâm quản lý đất đai thành phố Điện Biên đã biên tập, xây dựng Mảnh trích đo hiện trạng đang sử dụng đất vị trí đất đang tranh chấp của hai hộ gia đình. Việc biên tập Mảnh trích đo theo đúng quy định của pháp luật, nội dung thể hiện chính xác, đúng hiện trạng. Do đó, việc ông D đề nghị xem xét lại kết quả thẩm định, chỉnh sửa lại Mảnh trích đo là không có cơ sở.

- Tại công văn số 112 ngày 21/12/2020 của Trung tâm quản lý đất đai thành phố Điện Biên Phủ có ý kiến như sau:

Độ dài từng cạnh của phạm vi tranh chấp giữa ông D và bà H1 cụ thể như sau: Cạnh M10 - M 13 = 26,94 m; cạnh M10 – M11 = 0,75 m; cạnh M 11 – M13 =26,77m. Diện tích 9,8m^2.

Đối chiếu giữa mảnh trích đo với GCNQSD đất đã được UBND thành phố cấp cho gia đình ông Nguyễn Duy D và bà Nguyễn Thị H1, phần tranh chấp thuộc phạm vi thửa đất đã được cấp GCNQSD đất cho gia đình bà Nguyễn Thị H1.

Tại phiên tòa ông D, bà H1 đều không có ý kiến gì về kết quả thẩm định tại sơ đồ chỉnh lý và công văn trả lời của Trung tâm quản lý đất đai. Nhất trí với vị trí và diện tích đất tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án thành phố Điện Biên Phủ quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a, c khoản 1 điều 39; khoản 1 Điều 147, 157, 165; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 271; khoản 1 Điều 273Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy D và bà Hoàng Thị H về việc buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả diện tích 9,8m^2 đất và tháo dỡ công trình trên đất tại địa chỉ tổ dân phố 21 (nay là tổ dân phố 6), phường Tân Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

Hộ ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H và bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai điều chỉnh, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đối với diện tích đất và tài sản gắn liền đang sử dụng, sở hữu theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. (Theo sơ đồ Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 85 - 2020 ngày 30/9/2020 của Trung tâm quản lý đất đai thành phố Điện Biên Phủ).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 14.107.000đ *(Mười bốn triệu một trăm linh bảy nghìn đồng*). Ông D, bà H đã nộp đủ chi phí này..

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05 tháng 01 năm 2021 ông Nguyễn Duy D là nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án 03/2021/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án thành phố Điện Biên Phủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Duy D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị: Căn cứ vào những tình tiết cụ thể, khách quan đã được thể hiện trong hồ sơ vụ án để tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy D và bà Hoàng Thị H buộc bà Nguyễn Thị H1 tháo dỡ toàn bộ

phần tường bao theo đúng ranh giới từ vị trí tiếp giáp giữa nhà ông D, bà H với nhà bà H1 kéo thẳng xuống góc chuồng chim nhà bà X.

Bà H1 có ý kiến không đồng ý với đơn kháng cáo của ông D vì bà H1 khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Khi Xây nhà bà cũng được UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp Giấy phép xây dựng; trong quá trình xây dựng đã được các cán bộ của UBND thành phố Điện Biên Phủ liên tục kiểm tra. Hiện trạng đất và công trình xây dựng trên đất của gia đình bà hoàn toàn phù hợp với sơ đồ địa chính do các cơ quan nhà nước quản lý. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện VKSND tỉnh Điện Biên nhận xét quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán chủ tọa và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, Đại diện VKSND tỉnh Điện Biên có ý kiến: Ông D có mua thửa đất từ bà A năm 2013 với diện tích 118m^2 trong đó có 100m^2 đất ở, 18m^2 đất liền kề tại tổ dân phố 21 (nay là tổ 6), phường Tân Thanh, thành phố Điện Biên Phủ. Khi mua trên đất có một nhà cấp 4, 01 bể nước và một đoạn tường gạch nhỏ. Sau khi mua hai bên có cắm mốc sắt ở phần cuối đất theo mốc giới đất do bà A chỉ. Đến tháng 3/2014 ông D mua tiếp của bà A 142,7m^2 là phần phía sau diện tích đất đã mua trước đó, có vị trí tiếp giáp một bên giáp đất của anh T, chị N (sau này là đất của bà H1).

Căn cứ vào biên bản xem xét tại chỗ ngày 05/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên tại thửa đất đang tranh chấp ông D có đào thêm 50cm so với phần đất đào ngày 07/4/2021 thì thấy mặt đá kè phía dưới hiện trạng trụ tường bao xây bằng gạch ba banh của nhà bà H1 xây chồng lên mặt kè móng đá là 1,40m. Tại phiên xem xét tại chỗ hiện trạng thửa đất có ý kiến của bà A là người bán đất cho ông D cho rằng móng đá được xác định tại phiên thẩm định là điểm cuối bà A đã bán cho ông D bà A biết việc ông D xây móng đá năm 2014 có vị trí tiếp giáp với chuồng chim nhà bà X và hiện nay chuồng chim của gia đình bà X vẫn còn nguyên hiện trạng như thời điểm bán đất cho ông D không thay đổi.

Ngoài ra còn có ý kiến của hộ tiếp giáp liền kề với ông D là bà Võ Thị N con gái của bà A cho rằng: Bà N được bà A chuyển nhượng lại đất có vị trí tiếp giáp với đất đã bán cho ông D, bà A cho bà N trước khi bán đất cho ông D, việc ông D xây móng đá bà N có biết và chứng kiến việc ông D xây móng đá năm 2014.

Tại phiên thẩm định ông Trần Xuân Đăng (tổ trưởng tổ DP6) cho rằng khi ông D xây dựng móng đá, ông có biết và nhắc nhở ông D khi xây phải gọi những người có đất liền kề ra để xác định mốc giới để tránh xảy ra tranh chấp sau này, người liền kề với mảnh đất nhà ông D thời điểm đó là gia đình chị N, anh T. Ý kiến của ông Hóa công chức địa chính phường cho rằng việc đào móng đá hôm nay để xác định vị trí đất bà A bán cho ông D và ông D xây dựng móng đá là hoàn toàn phù hợp với biên bản làm việc tại UBND phường Tân Thanh ngày 08/8/2017 có nội dung: Sau khi thuê người đào phần đáy

móng để kiểm tra thì toàn bộ phần móng đá của ông D vẫn còn nguyên, phần tường bao phía trên của ông H2 (bà H1) xây chồng lên móng đá của ông D, do vậy đoàn công tác yêu cầu ông H2 bà H1 phá dỡ toàn bộ phần tường bao chồng lấn lên phần móng đá của ông D**,** sau khi thống nhất các bên cùng nhất trí ký và biên bản, thực tế chị H1 cũng đã thừa nhận móng đá này là do ông D xây do đó có cơ sở xác định 01 phần tường bao hiện nay xây bằng gạch ba banh được xây dựng đè lên mặt móng đá do ông D xây trước đó. Do vậy yêu cầu kháng cáo của ông D là có căn cứ cần được chấp nhận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào 02 văn bản trả lời của UBND thành phố ĐBP-Văn phòng đăng ký đất đai của Sở Tài nguyên và Môi trường số 112 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D bà H1 để tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa khách quan, đầy đủ, toàn diện, chính xác, thực tế giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 07/4/2014 cho gia đình ông Nguyễn Duy D thửa số 272, tờ bản đồ số 14, tờ bản đồ (năm 2010) tổng DT là 242,7m^2 và giấy CNQSDĐ cấp ngày 06/8/2018 hộ bà Nguyễn Thị H1 thửa số 293, tờ bản đồ số 14, DT là 108,6m^2 tại địa chỉ số nhà 84, tổ dân phố 21, phường Tân Thanh thành phố ĐBP là sai.

Việc TA cấp sơ thẩm tuyên bác yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ vững chắc đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn,

Do vậy, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Duy D sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/DS-ST ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ. Theo hướng buộc bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm trả lại DT đất đang tranh chấp 11,7m^2 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2021 và tháo dỡ công trình đã chồng lấn lên thửa đất nhà ông Nguyễn Duy D và bà Hoàng Thị H.

Đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp cho 02 hộ gia đình ông Nguyễn Duy D số BG016358 vào sổ cấp GCNCH 25819 ngày 07/10/2014; và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM123698 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS41885 ngày 06/8/2018 đối với hộ bà Nguyễn Thị H1 là sai so với diện tích và mốc giới do vậy cần yêu cầu UBND thành phố Điện Biên Phủ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtđối với hộ ông Nguyễn Duy D và bà H1 cho phù hợp với thực tế đất hiện nay đang sử dụng. Nếu đương sự không nhất trí về việc đính chính GCNQSDĐ thì có quyền khởi kiện lên TA để giải quyết 01 vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 05/01/2021 nguyên đơn ông D có đơn kháng cáo gửi TAND thành phố Điện Biên Phủ với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị

TAND tỉnh Điện Biên xem xét lại vụ án với lý do TAND thành phố Điện Biên Phủ xét xử không khách quan bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông là không đúng với thực tế làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông.

Như vậy đơn kháng cáo của ông D được thực hiện đúng hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ xác định quan hệ pháp luật của vụ án là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất"* là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo:

Sau khi Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ xét xử sơ thẩm vụ án ông Nguyễn Duy D có đơn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ một lần nữa đối với phần diện tích đang tranh chấp. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Diện tích đất tranh chấp là 11,7m^2 và có hình tam giác kích thước các cạnh là: M10-M11 = 29,22 m; N4-N5= 0,81m.

Quá trình xét hỏi tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ông D bà H1 đều khai và công nhận: Nguồn gốc hai thửa đất của hộ ông D bà H1 đều là đất của bà Phạm Thị A trước đây. Đều do nhận chuyển nhượng từ người khác và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D đã xây móng đá giáp nhà bà H1 vào năm 2014. Năm 2016 khi bà H1 làm nhà ông D không có ý kiến gì và còn cho nhà bà H1 mượn nhà mình để cho thợ xây ở và để vật liệu. Đến năm 2017, ông D phát hiện diện tích đất của nhà mình thiếu so với Giấy chứng nhận, qua kiểm tra ông D phát hiện bà H1 đã xây nhà và tường bao chồng lên móng đá mà ông đã xây dựng trước đó. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất ranh giới là ngôi nhà cấp 4, bể nước bà A xây kéo xuống chuồng chim nhà bà X là ranh giới giữa hai nhà. Theo kết quả đo đạc hiện trạng và xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2021 xác định diện tích tranh chấp là: 11,7m^2 và có hình tam giác có kích thước: M10-M11 = 29,22 m; N4-N5= 0,81m tại vị trí đất tranh chấp bà H1 đã xây nhà hai tầng và tường bao.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự khai chưa có sự thống nhất còn mâu thuẫn chưa phù hợp với nhau. Cụ thể ông D khai chưa thống nhất về diện tích nhận chuyển nhượng của bà A lần 2. Bà H1, ông H2, ông B, bà H3 còn khai khác nhau về diện tích chuyển nhượng.

Tại biên bản kiểm tra thực tế ngày 05/8/2021 xác định móng đá ông D xây làm mốc giới thửa đất sau khi mua của bà A. Sau khi mua đất của bà A ông D đã xây một móng đá để làm ranh giới của thửa đất khi ông D xây có sự chứng kiến của anh Dũng con bà A, anh Hóa địa chính phường, ông Đãng tổ trưởng tổ dân

phố 6 phường Tân Thanh, chị N con gái bà A chủ đất cũ thửa đất của chị H1 và chị H1 cũng đã thừa nhận tại biên bản giải quyết ở UBND phường Tân Thanh. Ngày 08/8/2017 chị H1 có ý kiến nếu đào xuống phía dưới có móng đá đánh dấu mốc giới đất nhà ông D thì bà H1 sẽ trả lại toàn bộ phần tường bao mà bà H1 đã xây lấn chiếm.

Bà A cho rằng phần bà bán cho ông D thửa đất 118m^2 trên thửa đất có nhà cấp 4, bể nước. Móng đá ông D xây là cạnh chuồng chim nhà bà X. Trên móng đá ông D xây làm mốc bà H1 xây tường bao lấn sang.

Như vậy căn cứ vào nguồn gốc đất của ông D có sự xác nhận của bà A (chủ đất cũ bán cho ông D). Ông Hóa cán bộ địa chính phường; ông Đãng tổ trưởng tổ dân phố 6; bà N (chủ đất cũ bán cho ông B, bà H3; ông B bà H3 bán lại cho bà H1) và được chị H1 thừa nhận tại biên bản lập tại phường ngày 08/8/2017 thì phần diện tích đất đang tranh chấp là của ông D. Đoàn công tác của phường đã yêu cầu ông H2 (bà H1) phá dỡ toàn bộ phần tường bao chồng lấn lên phần móng đá của ông D. Tại buổi làm việc hòa giải ngày 27/9/2017 chủ tịch UBND phường Tân Thanh đã yêu cầu chị H1 (anh H2) tháo dỡ trong 03 ngày đúng mốc giới theo biên bản ngày 08/8/2017. Do đó có căn cứ khẳng định phần diện tích đang tranh chấp là của ông D.

Mặc dù biết rõ quá trình làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các hộ tự nhận mốc giới, không lập biên bản bàn giao mốc giới trên thực địa. Tòa án cấp sơ thẩm lại không xem xét đến nguồn gốc đất của các hộ gia đình mà chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho rằng phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H1. Đồng thời cho rằng ông D xây móng đá làm mốc giới ngăn cách từ năm 2005 đã xây lấn sang đất nhà chị H1.

Trong khi đó bà A chủ bán đất cho ông D vẫn khẳng định móng đá ông D xây là ranh giới làm mốc giữa hai thửa đất. Có sự chứng kiến của ông Hóa địa chính phường, anh Dũng, chị N và ông Đãng tổ trưởng tổ dân phố 6. Hơn nữa ông D là người mua đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước chị H1. Như vậy: Móng đá ông D xây là đã rõ, tuy nhiên móng đá đó thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông D hay ông D xây móng đá lấn sang đất của chị H1 thì chưa được các cơ quan có thẩm quyền xác định.

Do đó để làm rõ nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp và có hay không có việc cấp chồng lấn giữa hai gia đình ông D và bà H1 vì trong hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả hai gia đình không thể hiện việc ký giáp ranh của chủ sử dụng đất với các hộ liền kề, không có biên bản bàn giao mốc giới. Vì vậy phải lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố về vấn đề này và quan điểm giải quyết của UBND thành phố đối với phần diện tích đất tranh chấp này.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập chứng cứ để làm rõ các vấn đề nêu trên mà chỉ căn cứ vào công văn số 112 ngày 21/12/2020 của Trung tâm

quản lý đất đai thành phố Điện Biên Phủ cho rằng phần đất đang tranh chấp thuộc phạm vi thửa đất đã cấp cho chị H1 và cho rằng hiện trạng diện tích đất đang sử dụng của các hộ đều có sự thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp nên hộ ông D bà H, bà H1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai điều chỉnh cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đang sử dụng, sở hữu theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

(Theo sơ đồ mảnh trích đo, chỉnh lý bản đồ địa chính số 85/2020 ngày 30/9/2020 của Trung tâm quản lý đất đai thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên)

Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ông D cho rằng mảnh trích đo đó không đúng với thực tế hiện trạng đất của ông. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ gia đình có đúng hau không thì chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ mà Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ vững chắc.

Do việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được và việc xác định chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp có ý nghĩa quan trọng trong việc giải quyết vụ án và phải đưa UBND thành phố Điện Biên Phủ vào tham gia tố tụng với tư cách lòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại mới đảm bảo được quyền lợi của các bên đương sự.

[4] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Do bản án sơ thẩm bị hủy giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông D được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần nên theo quy định tại khoản 3 Điều 148/BLTTDS; điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 300.000đ cho ông D theo biên lai: AA/2020/0000450 ngày 11 tháng 01 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy bản án sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án thành phố Điện Biên Phủ xét xử vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất"* giữa: Nguyên đơn ông Nguyễn Duy D -

sinh năm 1977 và bà Hoàng Thị H - sinh năm 1981. Cùng địa chỉ: Bản Xôm, xã Phu Luông, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên. Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1976. Địa chỉ: Số nhà 84, tổ dân phố 6, phường Tân Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Duy D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông D số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên theo Biên lai số: AA/2020/0000450 ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/8/2021).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- TAND TP ĐBP;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TPĐBP;
- Lưu HS; HCTP..

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

Lò Văn Lịch