

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Bản án số: 01/2022/DS-ST

Ngày: 30-9-2022

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất;
Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSDĐ"*

**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: Bà Vũ Thị Thanh Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Sùng A Xà.
2. Ông Lê Quang Nhuận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngọc Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

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

Ngày 30/9/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2022/TLST-DS ngày 28/01/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất; Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSDĐ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2022/QĐXXST - DS ngày 09 tháng 09 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2022/QĐST-DS ngày 26 tháng 09 năm 2022 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 P, huyện Đ, 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 Công L; địa chỉ: Phường M, thành phố Đ1.

* *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1976. Địa chỉ: Phường T1, thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên.

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

- Ông Nguyễn Văn H2 - sinh năm 1965. Địa chỉ: Thôn T2, xã V, huyện U, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1976. Địa chỉ: Phường T1, thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên.

- Ông Mai Quang B - sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị Thu H3 - sinh năm 1978. Cùng địa chỉ:, Phường M, thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên.

- Bà Phạm Thị A - sinh năm 1943. Địa chỉ: Phường T1, thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên.

- Bà Võ Thị N và ông Đào Đệ T. Cùng địa chỉ: Phường T1, thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên.

- Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên; Địa chỉ: Phường H4, thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Ngọc V1, chức vụ: Giám đốc.

- UBND thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên; Địa chỉ: Phường H4, thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến D1, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đạt L1, chức vụ: Phó chủ tịch UBND thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên.

Tại phiên toà có mặt ông D, bà H, ông T; Vắng mặt: Bà H1, ông Vũ Ngọc V1, ông Nguyễn Đạt L1; UBND thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên; ông B, bà H3, bà A, bà N, ông T.

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 bảo vệ quyền và lợi ích 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 118m² trong đó có 100m² đất ở, 18m² đất liền kề tại tổ dân phố 21 (nay là tổ 6), phường T1, thành phố Đ1. 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 142,7m² 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 260,7m², tuy nhiên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi gộp 02 thửa đất là 242,7m². Đối với 18m² 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 T1 đến đo đạc, cắm mốc. Một bên giáp đất của anh T2, chị N (sau này là đất của bà H1, một bên giáp đất bà Trịnh Thị T3, một bên giáp đất bà X1 (S). Việc này chủ đất cũ nhà bà H1 là anh T2, 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 22,2m². 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 X1 thể hiện không đúng thực địa; Việc chồng ộp thửa trên bản đồ địa chính tại phần ranh giới thửa đất giáp nhà ông C 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 của Tòa án thành phố Đ1 ông D thay đổi lời khai về việc mua diện tích đất lần hai của bà A là 107m² (chứ không phải là 142,7m²) khi gộp 02 thửa đất đã mua là 242,7m². Khi mua đất có anh H5 địa chính Phường, ông T4 trưởng phố cùng chứng kiến việc bàn giao đất, giao tiền và tôi đã đóng cọc mốc bằng sắt 60, phi 14 ở phần đuôi đất nhà tôi, nhưng 7 tháng sau tôi mới tiến hành xây móng đá, khi xây tôi không mời ai đến để chứng kiến việc này cả vì mốc sẵn vẫn còn. 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 7,35m² (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.

Ngày 05 tháng 01 năm 2021 ông Nguyễn Duy D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án 03/2021/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên.

Ngày 23/8/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử phúc thẩm và ban hành bản án số: 10/2021/DS-PT. Quyết định của bản án phúc thẩm: Hủy bản án sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án thành phố Đ1 xét xử vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất*”. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 07/01/2022 ông Nguyễn Duy D nộp đơn đề nghị (đơn khởi kiện) đề ngày 15/11/2021 của ông Nguyễn Duy D và bà Hoàng Thị H, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên giải quyết:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 41885; cấp ngày 06/8/2018 của bà Nguyễn Thị H1. Buộc bà H1 phải trả lại cho gia đình

ông D, bà H 11,7m² đất đã lấn chiếm (theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2021) và tháo dỡ phần tường bao cùng các công trình khác trên diện tích lấn chiếm.

Tại văn bản ý kiến và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông D có ý kiến: Gia đình ông D, bà H mua đất trước bà H1, do đó nếu cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc phạm vi thửa đất được cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà H1 thì việc cấp đó đã cấp chồng lên diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận của gia đình ông; vì vậy giấy CNQSDĐ của bà H1 phải bị huỷ chứ không phải của gia đình ông D. Đối chiếu giữa giấy chứng nhận QSDĐ của gia đình ông D với bà H1 thì cạnh giáp ranh hai thửa theo GCNQSDĐ là đường thẳng không có điểm gấp khúc. Trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án từ đầu đến nay tất cả các bên đều khẳng định ranh giới thửa đất là góc chuồng chim của nhà bà X1 kéo thẳng lên nhà cấp 4; trong khi đó, phía cuối tường bao nhà bà H1 hiện nay không có đầu nối vào góc chuồng chim nhà bà X1.

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 phường T1, thành phố Đ1 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 108,6m² thuộc thửa đất số 293, tờ bản đồ số 14. Ngày 21/12/2015 anh H2 đã được UBND thành phố Đ1 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 X1.

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 Đ1 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 M 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 là mình làm lán sang thì trả cho ông D. Tuy nhiên 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 9,8m² là diện tích tôi lán chiếm sang, điều này là không đúng, tôi không nhất trí. Tôi khẳng định nhà tôi xây dựng không chồng lán, 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 106,7m²) và cũng theo như sơ đồ thẩm định nhà ông D đã xây móng đá lán sang phía giáp nhà tôi 9,8m². 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 T1.

Trong quá trình giải quyết tại Tòa án tỉnh Điện Biên, ngày 05/7/2022 bà H1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 016358 do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 07/10/2014 cho ông Nguyễn Duy D và bà Hoàng Thị H.

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 Độ T2, bà Võ Thị N và bà Nguyễn Thị T5 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 100m² (chiều rộng là 4m giáp mặt đường Sùng Phái Sinh, chiều dài là 25m tính từ mặt đường xuống gần giáp đất bà X1, 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 108,6m² 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 T5 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 X1. 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 ông, bà 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 T1, thành phố Đ. Năm 2007 tôi được UBND phường T1 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 Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 284,5m². Tôi đã cho con gái là Võ Thị N một phần diện tích là 174,9m², 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 118m² trong đó có 100m² đất ở, 18m² 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 X1 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 thừa đất phía sau diện tích đã bán cho anh chị D H trước đó diện tích là 142,7m² trên đất không có tài sản gì. Như vậy tôi bán cho anh D chị H tổng diện tích là 260,7m². Khi bán đất tôi không phải là người trực tiếp chỉ mốc giới cho anh D mà là con trai tôi là Võ Mạnh D2 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 242,7m² tôi không có ý kiến gì. Việc anh D xây mốc, xây tường bao tôi không được biết, chỉ có con trai tôi (D2) 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 X1 vẫn còn, không có sự thay đổi. Đề nghị chị H 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 174,9m² (chiều rộng tám mét đường Sùng Phái Sinh là 8,5m, rộng phía sau giáp đất nhà bà X1 là 5,8m, chiều dài giáp đất mẹ tôi là 28,3m, chiều dài giáp đất nhà T5 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 T2. 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 X1.

Sau đó tôi được biết là anh chị B H3 bán nẹp nhà gỗ cho một người khác, còn diện tích đất này anh B, 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 X1. Để xác định nhà anh D, 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 H. Bà N không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Ông Đào Đệ T2 (chồng bà Võ Thị N) không có ý kiến gì.

Ngày 16/9/2022, bà N có văn bản gửi Tòa án với nội dung như sau: Khoảng năm 2014 tôi được chứng kiến anh Nguyễn Đình D3 là em trai của anh Nguyễn Duy D có mượn đất của anh D để ở, anh D3 có xây chuồng gà để định nuôi gà nhưng do hai vợ chồng D3 mất đoàn kết, cãi nhau nên anh D3 mới xây được một đoạn tường phía sau thì bỏ dở và bỏ đi nơi khác ở, bức tường anh D3 định làm chuồng gà cao 60cm, nằm phía trong phần đất của anh D, đã mua của mẹ tôi và nằm phía trong đoạn tường mẹ tôi đã xây từ trước, hiện nay bức tường anh D3 xây vẫn còn.

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 Đ1 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

thể 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.

Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 05/7/2022 Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Điện Biên có đơn đề nghị đưa ra khỏi danh sách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Lý do bà Nguyễn Thị H1 đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng.

3.6. Tại công văn số 298, ngày 24/02/2022; Công văn số 619, ngày 12/4/2022; công văn số 1653, ngày 05/9/2022; công văn số 1737, ngày 16/9/2022 Sở tài nguyên và môi trường có ý kiến như sau:

Đối với nội dung xin huỷ giấy chứng nhận QSDĐ số CM 123698, số vào sổ CS41885 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/8/2018 mang tên Nguyễn Thị H1, địa chỉ thửa đất: Tổ 21, phường T1, thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên. Căn cứ vào thành phần hồ sơ số CS41885 do Trung tâm quản lý đất đai thành phố Đ1 cung cấp gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mẫu số 09/ĐK ngày 17/7/2018;

- Hợp đồng tặng cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 2785/2018. Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 25/6/2018 do Văn phòng công chứng X2 công chứng ngày 25/6/2018.

- Thông báo số LTB1830101 - TK0002134/TB-CCT ngày 18/7/2018 của Chi cục thuế thành phố Đ1 về việc nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản;

- Thông báo số LTB1830101 - TK0002134/TB-CCT ngày 18/7/2018 của Chi cục thuế thành phố Đ1 về việc nộp thuế trước bạ nhà, đất;

- Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BG 048795, số vào sổ CH29560 do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 21/12/2015 mang tên Nguyễn Văn H2, sinh năm 1965, địa chỉ: Tổ 24, phường T1, thành phố Điện Biên Phủ.

Căn cứ theo quy định tại khoản, Điều 7, Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai sửa đổi bổ sung khoản 2, Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính. Thành phần hồ sơ số CS41885 thực hiện thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là đầy đủ và đúng quy định. Hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 99 Luật Đất Đai. Vì vậy, Giấy chứng nhận QSDĐ số CM 123698, số vào sổ CS41885 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/8/2018 là đúng quy định pháp luật. Thực hiện QĐ số 928/QĐ-UBND ngày 27/9/2019 của UBND tỉnh Điện Biên về việc thành lập Trung tâm

quản lý đất đai thuộc UBND các huyện, thị, xã, thành phố. Theo đó, trên địa bàn tỉnh Điện Biên chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại K1, Điều 5, Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Thẩm quyền cấp, thu hồi Giấy chứng nhận cho hộ gia đình cá nhân hiện nay thuộc Thẩm quyền cấp, thu hồi Giấy chứng nhận cho hộ gia đình cá nhân hiện nay thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện. Sở TNMT đề nghị Tòa án thêm thành phần tham gia vụ án là Trung tâm quản lý đất đai thành phố Đ.

3.7. Tại công văn số 1949, ngày 29/09/2022 UBND thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên có ý kiến như sau:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG016358, sổ vào sổ CH25819, ngày 07/10/2014;

- Ngày 16/9/2014 ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, đơn được Viên chức Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thẩm định đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo điều 99 Luật đất đai năm 2013, diện tích 100m² đất ở và 142,7m² đất trồng cây hàng năm, Lãnh đạo văn phòng đăng ký QSDĐ xác nhận ngày 22/9/2014.

- Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký QSDĐ thực hiện ngày 26/8/2014 thửa đất số 279, tờ bản đồ 14 diện tích 124,7m² đất HNK;

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 34, quyển số 01/2014/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/9/2014 lập tại UBND phường T1 giữa bà Phạm Thị A và ông Nguyễn Duy D - bà Hoàng Thị H thửa đất số 279 tờ bản đồ số 14, diện tích 124,7m² đất trồng cây hàng năm;

- Biên lai thu lệ phí trước bạ số 0037427 và biên lai thuế thu nhập cá nhân số 0009323 ngày 16/9/2014 đối với diện tích 124,7m²;

- Giấy chứng nhận QSDĐ số H15563/QSDĐ ngày 01/7/2010 do UBND thành phố Đ1 cấp cho bà Phạm Thị A đã xác nhận nội dung chuyển quyền sử dụng đất diện tích 100m² đất ở và 18m² đất trồng cây hàng năm;

- Sơ đồ gộp thửa đất sau khi nhận chuyển nhượng do Văn phòng đăng ký QSDĐ thực hiện ngày 18/9/2014 thửa đất số 272, tờ bản đồ số 14 diện tích 100m² đất ONT và 142,7m² đất HNK;

Như vậy: Bà Phạm Thị A được cấp giấy chứng nhận QSDĐ H15563/QSDĐ ngày 01/7/2010. Theo quy định tại khoản 1, Điều 188 Luật đất đai năm 2013, bà A đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A với ông D, bà H được lập thành văn bản có chứng thực là phù hợp với quy định tại Điểm a, Điểm d, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, các ông bà nhận chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

- Về nội dung hợp thửa đất: Ông Phạm Duy D và bà Hoàng Thị H nhận chuyển

nhượng QSDĐ hai lần, bản chất là nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của bà Phạm Thị A tuy nhiên chia làm hai lần chuyển nhượng. Sau khi ông D, bà H nhận chuyển nhượng thêm thửa đất số 279 tờ bản đồ số 14, diện tích 124,7m² đất HNK và thực hiện hợp thửa với thửa đất số 272 và đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 Luật đất đai năm 2013.

Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà A với ông D, bà H là hợp đồng có hiệu lực và hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông D, bà H là đủ điều kiện, Văn phòng đăng ký QSDĐ thực hiện thẩm định, in giấy chứng nhận QSDĐ chuyển phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố Đ ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho công dân là đúng quy trình. Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 25819 do UBND thành phố Đ1 cấp là đúng trình tự, thủ tục và đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3.8. Tại công văn số 112 ngày 21/12/2020 của Trung tâm quản lý đất đai thành phố Đ1 có ý kiến:

- Độ dài từng cạnh của phạm vi tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Duy D và bà Nguyễn Thị H cụ thể như sau:

Cạnh M10 - M13 = 26,94m;

Cạnh M10 - M11 = 0,75m;

Cạnh M11 - M13 = 26,77m;

Diện tích 9,8m.

- Đối chiếu giữa mảnh trích đo với Giấy chứng nhận QSDĐ đã được UBND thành phố Đ1 cấp cho gia đình ông Nguyễn Duy D và gia đình bà Nguyễn Thị H, phần tranh chấp thuộc phạm vi thửa đất đã được cấp GCNQSD đất cho gia đình bà Nguyễn Thị H.

3.7. Tại công văn số 117/CV-UBND, ngày 29/09/2022 UBND phường T1, thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên có ý kiến như sau:

Tại các Điều 105. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Điều 37. Cơ quan cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận; Điều 75. Trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đất. Căn cứ vào các điều khoản của Luật đất đai năm 2003; Nghị định 84/NĐ-CP, ngày 25/5/2007 và Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ban hành ngày 15/5/2014. UBND phường không đủ thẩm quyền thẩm định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH25092, cấp ngày 13/3/2014 và số vào sổ cấp GCN: CH 25819, cấp ngày 07/10/2014 do UBND thành phố Đ1 cấp.

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

Tôi và ông D, bà H là hàng xóm với nhau, nhà tôi sát nhà ông D. Tôi mua đất sau nhà ông D, tôi mua của ông L2 bà T3. Tôi xây nhà năm 2017, khi đó tôi

có gọi ông D chỉ lại mốc giới nhà tôi và có cả địa chính phường T1 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 T1 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 C 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 diện hộ bà Nguyễn Thị X1), ông Mai Quang B, bà Võ Thị N, anh Phạm Việt C, ông Lê Văn L3, ông Nguyễn Mạnh H5: Khi ông D, bà H 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 D2 (con trai bà Phạm Thị A)

Về nguồn gốc đất tranh chấp giữa nhà anh D và chị H: Anh D2 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 D2 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 D2 ra để cùng xác định mốc giới. Nay anh D khởi kiện chị H111 xây nhà kiên cố có lấn sang nhà anh D. Anh D2 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 D2 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 X1 vẫn còn, không có sự thay đổi.

- Ông Trần Xuân Đ2 - Tổ trưởng tổ dân phố 6 (tổ 21 cũ), phường T1: Việc mua bán đất của ông D và bà H1, ông Đ2 không được chứng kiến. Từ tháng 3/2015 ông Đ2 làm trưởng phố 21 (nay là tổ dân phố 6) chưa được trưởng phố 21 cũ bàn giao.

- Ông Nguyễn Quang H5 - Công chức địa chính phường T1, thành phố Đ1, 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 H5 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 H5 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 D2 (con trai bà A). Nhưng việc chỉ mốc, xác định mốc là do ông D và anh D2. 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 H5 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 H5 không được biết vì không được

chứng kiến. Đối với tranh chấp giữa ông D và bà H1 ông H5 có ý kiến: Đề xác định bà H1 có lần 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 U, 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 Đ1 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 lần chiếm tại buổi thẩm định lần 1.

Ngày 08/8/2022 Tòa án tỉnh Điện Biên có công văn số 278 đề nghị Sở tài nguyên và Môi trường cung cấp tài liệu chứng cứ về việc cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của bà Võ Thị N, ông Đào Đệ T2 cấp năm 2013, hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông Mai Quang B, Nguyễn Thị H3 số vào sổ GCN: CH 26258, do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 15/12/2014; Hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông Mai Quang B, Nguyễn Thị H3 số BG 048778, số vào sổ GCN: CH 29545, do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 21/12/2015. Ngày 18/8/2022 Sở tài nguyên và Môi trường có văn bản số 1542 trả lời toàn bộ hồ sơ trên do đơn vị quản lý hồ sơ địa chính Trung tâm quản lý đất đai thành phố Đ1 đang lưu giữ. Ngày 9/9/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên đã nhận các tài liệu chứng cứ theo yêu cầu.

Ngày 17/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên có công văn số 289, về việc yêu cầu cung cấp toạ độ đối với thửa đất số 293, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tổ 21, phường T1, thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên theo giấy chứng nhận QSDĐ số CM 123698, số vào sổ CS41885 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/8/2018 cho bà Nguyễn Thị H1. Ngày 26/8/2022 Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố Đ1 trả lời công văn số 69, đối với hai thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trích lục bản đồ địa chính (bản đồ 2010), trung tâm quản lý đất đai không thực hiện đo theo hiện trạng nên việc cung cấp theo toạ độ 02 thửa đất theo nội dung công văn số 64 + 67 của Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố là không có căn cứ.

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

Theo đơn đề nghị của nguyên đơn, tòa án đã ban hành Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp, cả 4 lần thẩm định đều trên cơ sở vị trí, mốc giới do các đương sự chỉ, cụ thể:

- Lần 1: Ngày 23/10/2019, diện tích đất tranh chấp là 22,2m² có tổng giá trị là: 61.689.000 đồng (trong đó ODT là 9,5m² có giá trị 60.800.000 đồng và HNK là 12,7m² có giá là 889.000 đồng). Ông D 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.

- Lần 2: Ngày 23/7/2020 diện tích đất tranh chấp là 9,8m², có giá 62.080.000 đồng. Tài sản trên đất gồm nhà 02 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.

- Lần 3: Ngày 10/7/2021, diện tích đất tranh chấp 11,7m²

- Lần 4: Ngày 10/6/2022; Diện tích đất tranh chấp là 10,7m² và có hình tam giác kích thước các cạnh là: N2-N3 = 28,8 m; N3-N4= 0,74m; N4 – N2 = 28,7m; phần diện tích móng đá có chiều dài 1,5m, chiều rộng 0,5m, diện tích 0,6m². Chiều dài diện tích tranh chấp từ N2 đến mét thứ 20 có diện tích là 5,6m², từ mét thứ 20 đến mét thứ 25 là 2,7m², từ mét thứ 25 đến N3, N4 là 2,4m².

Sau khi có kết quả thẩm định Toà án đã thông báo cho ông Nguyễn Duy D biết. Ông D, bà H, bà H1 đồng ý với kết quả thẩm định.

Tại phiên toà ngày 30/9/2022 bà H1 có đơn xin vắng mặt tại phiên toà, bà H1 giữ nguyên quan điểm giải quyết vụ án và tại các văn bản ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bà H1 nhất trí với mảnh trích đo địa chính số 47 ngày 10/6/2022 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên, không có ý kiến gì thắc mắc. Đồng thời giữ nguyên yêu cầu phản tố của mình. Đối với lời khai trong quá trình hoà giải tại UBND phường và trong hồ sơ vụ án về việc móng đá nhà ông D xây đến đâu thì bà H1 trả nhà ông D đến đó, bà giữ nguyên quan điểm và sẽ có trách nhiệm dỡ bỏ phần tường bao nằm trên phần móng đá nhà ông D, không yêu cầu ông D phải hỗ trợ cho về việc chi phí tháo dỡ bức tường bao. Bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà H và ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho 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 Đ1 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. Bà H1 yêu cầu toà án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 016358 do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 07/10/2014 cho ông Nguyễn Duy D và bà Hoàng Thị H.

Tại phiên toà ngày 30/9/2022, ông Nguyễn Duy D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông D đồng ý với kết quả thẩm định ngày 10/6/2022, diện tích tranh chấp là 10,7m², đề nghị Toà án sử dụng kết quả thẩm định này để làm căn cứ giải quyết vụ án. Yêu cầu bà H1 phải trả lại cho gia đình ông D, bà H 10,7m² đất đã lần

chiếm (theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2022) và tháo dỡ phần tường bao cùng các công trình khác trên diện tích lấn chiếm. Yêu cầu Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 41885; cấp ngày 06/8/2018 của bà Nguyễn Thị H1.

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 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy D và bà Hoàng Thị H buộc bà Nguyễn Thị H1 phải 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 X1. Buộc bà H1 phải trả lại cho gia đình ông D, bà H 10,7m² đất đã lấn chiếm (theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2022) và tháo dỡ phần tường bao cùng các công trình khác trên diện tích lấn chiếm. Yêu cầu Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 41885; cấp ngày 06/8/2018 của bà Nguyễn Thị H1, tháo dỡ phần tường bao nằm trên diện tích đất tranh chấp.

6. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án, quy định từ Điều 239 đến Điều 260 và Điều 263 BLTTDS.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà H1 trả lại diện tích 10,7m² đất và tháo dỡ công trình trên đất gồm bán mái và tường bao theo kết quả xem xét thẩm định ngày 10/6/2022.

Nguyên đơn khai, trong năm 2014, nguyên đơn hai lần mua đất của bà A có tổng diện tích là 260,7m². Hai bên có giao mốc giới trên thực địa cho nhau có sự tham gia của cán bộ địa chính và các hộ liên kề. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và thực hiện các thủ tục xin cấp giấy CNQSDĐ đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Sau khi nguyên đơn làm thủ tục gộp 02 thửa đất để cấp giấy CNQSDĐ thì đất nguyên đơn được cấp là 242,7m² (thiếu 18m²) so với diện tích đất mua của bà A nhưng nguyên đơn không khiếu nại. Nguyên đơn khẳng định từ khi mua đất của bà A nguyên đơn không mua thêm đất cũng không bán cho ai, hiện trạng vẫn nguyên như khi mua.

Tuy nhiên, theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì diện tích đất bà A được cấp là 284,5m² (BL 123), ngày 12/02/2012 bà bán cho nguyên đơn 118m², bà còn 166,5m²; ngày 04/9/2014, bà tiếp tục bán cho nguyên đơn 107,5m² nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nguyên đơn lại kê khai mua 124,7m² (khai tăng 17,2m²) là không đúng diện tích đất bà A đã bán cho nguyên đơn (BL 125). Như vậy, tổng diện tích bà A bán cho nguyên đơn cả 02 lần là (118+107,5)m² =

225,5m². Còn diện tích đất nguyên đơn được cấp trên giấy CNQSDĐ là 242,7m², điều này cho thấy, các thủ tục cấp giấy CNQSDĐ của nguyên đơn không đúng diện tích thực tế nhận chuyển nhượng. Do Cơ quan có thẩm quyền không đo đạc diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau trên thực địa nên không phát hiện các sai sót nêu trên mà cấp dựa trên kê khai của nguyên đơn.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2022, diện tích đất của nguyên đơn là 241,2m², sau khi trừ đi 10,7m² đất tranh chấp, nguyên đơn đang quản lý sử dụng là 230,5m²/225,5m² mua của bà A.

Mặt khác, hai gia đình giáp ranh hai bên thửa đất của nguyên đơn là anh Phạm Việt C xây nhà hai bên có chỉ mốc giới cho nhau; Năm 2016 khi bị đơn làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng, nguyên đơn có ký giáp ranh cho bà H1. Cả hai lần nguyên đơn đều không đo lại chiều rộng phía cuối thửa đất của mình để xác định đủ hay thiếu so với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Quá trình bà H1 xây nhà, xây tường bao nguyên đơn biết rõ, không có ý kiến gì, cũng không nói cho bị đơn biết việc nguyên đơn xây móng đá tại vị trí giáp ranh phía sau thửa đất giữa hai nhà. Trên thực tế qua xem xét thẩm định tại chỗ thì có một phần tường bao bị đơn xây đã chồng lên móng đá của nguyên đơn.

Từ những nhận định ở trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà H1 trả lại cho nguyên đơn diện tích 2,4m² đất tính từ mét thứ 25 đến hết móng đá và tháo dỡ công trình trên đất là đoạn tường bao tương ứng với 2,4m² (có sơ đồ kèm theo).

- Việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ của bị đơn:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Căn cứ thành phần trong hồ sơ thực hiện thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị H1 đảm bảo đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ nên ngày 06/8/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên đã căn cứ điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014 ngày 19/5/2014 được bổ sung khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017 ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017 ngày 06/01/2017 của Chính Phủ cấp giấy CNQSDĐ số CM 123698 cho bà H1. Việc cấp giấy CNQSDĐ của Sở tài nguyên và môi trường là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục, nội dung. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số BG 016358, do UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp ngày 07/10/2014 mang tên ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H, thấy:

Căn cứ tài liệu trong hồ sơ thấy, UBND thành phố Đ1 cấp giấy CNQSDĐ cho gia đình nguyên đơn là đúng thẩm quyền; UBND thành phố Điện Biên Phủ dựa trên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà A và nguyên đơn, không có

Biên bản xem xét thực địa và chữ ký của các hộ giáp ranh là không đảm bảo về trình tự thủ tục cấp giấy CNQSDĐ. Diện tích đất của nguyên đơn được cấp trên giấy CNQSDĐ thiếu 18m² so với tổng diện tích nhận chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không khiếu nại, đồng nghĩa nguyên đơn chấp nhận việc giấy CNQSDĐ của UBND thành phố nên giấy CNQSDĐ của nguyên đơn hợp pháp về nội dung, về diện tích. Mặc dù về trình tự cấp giấy CNQSDĐ cho nguyên đơn chưa đảm bảo nhưng việc tranh chấp đất được Tòa án giải quyết trong cùng vụ án nên không cần thiết phải hủy giấy CNQSDĐ của nguyên đơn

Từ những phân tích nêu trên: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên đề nghị hội đồng xét xử sơ thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên:

Căn cứ khoản 9, Điều 26 điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 266 BLTTDS năm 2015; Điều 30 và khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 175, 176 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật đất đai;

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H về việc buộc bà Nguyễn Thị H1 trả lại diện tích 10,7m² và tháo dỡ công trình trên đất tại tổ 21 (nay là tổ 6), phường T1, thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 trả lại cho nguyên đơn diện tích 2,4m² đất/10.7m², tính từ m thứ 25 đến hết móng đá nguyên đơn đã xây giáp phía sau thửa đất của bị đơn và tháo dỡ phần tường bao trên diện tích 2,4m² (có mảnh trích đo kèm theo);

Ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H, bà Nguyễn Thị H1 có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện chỉnh lý giáp ranh thửa đất theo quy định.

- Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 123698, do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/8/2018 mang tên Nguyễn Thị H1;

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 016358, do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 07/10/2014 mang tên ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Căn cứ các Điều 147, 157, 158 BLTTDS và Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của UBTVQH. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Ngày 24/7/2019 ông Nguyễn Duy D và bà Hoàng Thị H nộp đơn khởi kiện vụ án dân sự kèm theo tài liệu chứng cứ tại Tòa án nhân dân thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên. Ngày 26/7/2019 ông D nộp cho Tòa án biên lai thu tiền tạm ứng án phí. Cùng ngày Tòa án đã thụ lý vụ án. Ngày 23/8/2021 Cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án thành phố Đ1 xét xử vụ án *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất”*. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 07/01/2022 ông D, bà H có đơn đề nghị đề ngày 15/11/2021 gửi cho Tòa án nhân dân thành phố Đ1 nội dung đề nghị Tòa án: Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buộc bà H1 phải trả lại 11,7m² đất và tháo dỡ công trình trên đất lấn chiếm. Ngày 10/01/2022 Tòa án nhân dân thành phố Đ1 ban hành Quyết định chuyển hồ sơ vụ việc số 01a/2022/QĐST-DS lên Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 08/12/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên ban hành thụ lý vụ án số 04/TB-TLVA là đúng với quy định tại Điều 195 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Ngày 05/7/2022 bà H1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 016358 do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 07/10/2014 cho ông Nguyễn Duy D và bà Hoàng Thị H, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên thụ lý là đúng với quy định tại Điều 195; Điều 200, 202 BLTTDS.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn nộp; Căn cứ vào quyết định chuyển hồ sơ vụ việc của Tòa án nhân dân thành phố Đ; căn cứ tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa; có đủ cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất; Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*; Bị đơn có nơi cư trú và diện tích đất tranh chấp thuộc tổ dân phố 21 (nay là tổ dân phố 6), phường T1, thành phố Đ1; Nguyên đơn yêu cầu huỷ quyết định cá biệt thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên theo quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 41; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 38; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 30; Khoản 4 Điều 32 của Bộ luật tố tụng hành chính và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[1.3] Về áp dụng pháp luật: Đất tranh chấp nguyên đơn mua năm 2014 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2014, bị đơn mua năm 2015 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2015; Nguyên đơn có đơn khởi kiện vào ngày 24/7/2019.

Do vậy áp dụng Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án. Đối với yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSDĐ Toà án áp dụng Điều 34 BLTTDS năm 2015 để giải quyết vụ án.

[1.4] Các vấn đề khác:

- Về việc bổ sung người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, xét thấy để làm rõ nguồn gốc đất, ranh giới đất của các bên và theo yêu cầu của Viện kiểm sát cùng cấp, Toà án đã bổ sung các chủ đất cũ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn là bà Phạm Thị A, ông Mai Quang B và bà Nguyễn Thị Thu H3; bà Võ Thị N; ông Đào Đệ T; Ngân hàng BIDV chi nhánh Điện Biên; Sở tài nguyên và Môi Trường tỉnh Điện Biên; Ủy ban nhân dân thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đưa anh Phạm Việt C là người làm chứng. Ngày 05/7/2022 Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Điện Biên có đơn đề nghị đưa ra khỏi danh sách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Lý do bà Nguyễn Thị Hà đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng, Toà án đã thông báo cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp được biết.

- Về việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự là ông Nguyễn Văn H2 có đơn xin vắng mặt tại phiên toà; bà Phạm Thị A, ông Mai Quang B và bà Nguyễn Thị Thu H3, bà Võ Thị N đã được Toà án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt tại phiên toà không có lý do, tuy nhiên đã có lời khai trong hồ sơ vụ án; Đại diện Sở tài nguyên và Môi Trường tỉnh Điện Biên; Đại diện UBND thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy tại, khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về kết quả xác minh, thu thập chứng cứ:

[2.1] Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2022; Yêu cầu cá nhân, cơ quan tổ chức cung cấp tài liệu, chứng cứ; kết quả xác minh, thu thập thông tin tại Ủy ban nhân dân phường T1, thành phố Đ1 như sau:

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2022 phần diện tích đất tranh chấp là $10,7m^2$ và có hình tam giác kích thước các cạnh là: $N2-N3 = 28,8m$; $N3-N4 = 0,74m$; $N4 - N2 = 28,7m$; phần diện tích móng đá có chiều dài $1,5m$, chiều rộng $0,5m$, diện tích $0,6m^2$. Chiều dài diện tích tranh chấp từ N2 đến mét thứ 20 có diện tích là $5,6m^2$, từ mét thứ 20 đến mét thứ 25 là $2,7m^2$, từ mét thứ 25 đến N3, N4 là $2,4m^2$.

- Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên có ý kiến: Đối với nội dung đề nghị huỷ giấy chứng nhận QSDĐ số CM 123698, sổ vào sổ CS41885 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/8/2018 mang tên Nguyễn Thị H1, địa chỉ thửa đất: Tổ 21, phường T1, thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên. Căn cứ vào thành phần hồ sơ số CS41885 do Trung tâm quản lý đất đai thành phố Đ1 cung cấp. Căn cứ theo quy định tại khoản, Điều 7, Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ

sử đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai sửa đổi bổ sung khoản 2, Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BNTMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính. Thành phần hồ sơ số CS41885 thực hiện thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là đầy đủ và đúng quy định. Hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 99 Luật Đất Đai. Vì vậy, Giấy chứng nhận QSDĐ số CM 123698, số vào sổ CS41885 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/8/2018 là đúng quy định pháp luật. Thực hiện QĐ số 928/QĐ-UBND ngày 27/9/2019 của UBND tỉnh Điện Biên về việc thành lập Trung tâm quản lý đất đai thuộc UBND các huyện, thị, xã, thành phố. Theo đó, trên địa bàn tỉnh Điện Biên chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại K1, Điều 5, Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Thẩm quyền cấp, thu hồi Giấy chứng nhận cho hộ gia đình cá nhân hiện nay thuộc Thẩm quyền cấp, thu hồi Giấy chứng nhận cho hộ gia đình cá nhân hiện nay thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện. Sở TNMT đề nghị Toà án thêm thành phần tham gia vụ án là Trung tâm quản lý đất đai thành phố Đ1.

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên có văn bản trả lời: Bà Phạm Thị A được cấp giấy chứng nhận QSDĐ H15563/QSDĐ ngày 01/7/2010. Theo quy định tại khoản 1, Điều 188 Luật đất đai năm 2013, bà A đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A với ông D, bà H được lập thành văn bản có chứng thực là phù hợp với quy định tại điểm a, điểm d, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, các ông bà nhận chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

Về nội dung hợp thửa đất: Ông Nguyễn Duy D và bà Hoàng Thị H nhận chuyển nhượng QSDĐ hai lần, bản chất là nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của bà Phạm Thị A tuy nhiên chia làm hai lần chuyển nhượng. Sau khi ông D, bà H nhận chuyển nhượng thêm thửa đất số 279 tờ bản đồ số 14, diện tích 124,7m² đất HNK và thực hiện hợp thửa với thửa đất số 272 và đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 Luật đất đai năm 2013.

Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà A với ông D, bà H là hợp đồng có hiệu lực và hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông D, bà H là đủ điều kiện, Văn phòng đăng ký QSDĐ thực hiện thẩm định, in giấy chứng nhận QSDĐ chuyển phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố Đ1 ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho công dân là đúng quy trình. Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 25819 do UBND thành phố Đ1 cấp là đúng trình tự, thủ tục và đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Tại công văn số 112 ngày 21/12/2020 của Trung tâm quản lý đất đai thành phố Đ1 có ý kiến: Đối chiếu giữa mảnh trích đo với Giấy chứng nhận QSDĐ đã

được UBND thành phố Đ1 cấp cho gia đình ông Nguyễn Duy D và gia đình bà Nguyễn Thị H1, phân tranh chấp thuộc phạm vi thửa đất đã được cấp GCNQSD đất cho gia đình bà Nguyễn Thị H1.

- Văn bản ý kiến của UBND phường T1, thành phố Đ1: UBND phường không đủ thẩm quyền thẩm định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH25092, cấp ngày 13/3/2014 và số vào sổ cấp GCN: CH 25819, cấp ngày 07/10/2014 do UBND thành phố Đ1 cấp.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1]. Nguồn gốc hai thửa đất của hộ ông D và 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.

Năm 2013 ông D mua của bà A 118m², trong đó có 100m² đất ở, 18m² đất liền kề, trên đất có một nhà cấp 4, 1 bể nước và một đoạn tường gạch nhỏ. Tháng 3/2014 ông D mua tiếp của bà A 142,7m² là phần phía sau diện tích đất mua trước đó, trên đất không có tài sản gì, sau đó đồng thời gộp thửa đối với hai lần mua này, khoảng tháng 1/2015 ông D đã xây móng đá trong đó có phía giáp nhà bà H1. Đến năm 2016 khi bà H1 làm nhà ông D đã ký giáp ranh cho bà H1 để xin giấy phép xây dựng đồng thời bà H1 làm nhà ông D không có ý kiến gì, thậm chí còn cho bà H1 mượn nhà mình để cho thợ xây ở và để vật liệu. Đến 2017 sau khi phát hiện diện tích đất của mình thiếu so với giấy chứng nhận, qua kiểm tra thì ông D phát hiện bà H1 đã xây nhà và tường bao chôn lên móng đá ông D đã xây trước đó. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất ranh giới là ngôi nhà cấp 4, bể nước bà A xây và một đoạn bờ gạch nhỏ là ranh giới giữa hai hộ.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng và xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2022; Diện tích đất tranh chấp là 10,7m² và có hình tam giác kích thước các cạnh là: N2-N3 = 28,8 m; N3-N4= 0,74m; N4 – N2 = 28,7m; phần diện tích móng đá có chiều dài 1,5m, chiều rộng 0,5m, diện tích 0,6m². Chiều dài diện tích tranh chấp từ N2 đến mét thứ 20 có diện tích là 5,6m², từ mét thứ 20 đến mét thứ 25 là 2,7m², từ mét thứ 25 đến N3, N4 là 2,4m². Tại vị trí đất tranh chấp, nhà bà Hà đã xây nhà hai tầng, phần bán mái và tường bao. Sau khi có kết quả thẩm định, chị Hà nhất trí với kết quả thẩm định trên, không có ý kiến gì; Tại phiên tòa anh Dũng nhất trí với kết quả buổi thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2022 và đề nghị HĐXX sử dụng kết quả thẩm định trên với phần diện tích tranh chấp là 10,7m² để làm căn cứ giải quyết vụ án. Do đó Hội đồng xét xử, căn cứ vào kết quả này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3.2] Lời khai các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chưa có sự thống nhất, còn mâu thuẫn, chưa phù hợp với nhau. Cụ thể tại phiên

toà ngày 04/01/2021 của Toà án nhân dân thành phố Đ1 ông D khai chưa thống nhất về diện tích nhận chuyển nhượng của bà A lần 2, khai chưa thống nhất về việc xây móng đá tại phiên toà ngày 04/01/2021 ông D đã khai khi mua đất có anh D2 con trai bà A, anh H5 địa chính phường, ông T4 trưởng phố cùng chứng kiến việc bàn giao đất, giao tiền và ông D đã đóng cọc mốc bằng sắt 60, phi 14 ở phần đuôi đất, nhưng 7 tháng mới tiến hành xây móng đá, khi xây ông D không mời ai đến để chứng kiến việc này cả vì mốc sẵn vẫn còn; nhưng tại phiên toà ngày 30/9/2022 ông D lại khai khi xây móng đá có sự chứng kiến của bà A, anh H5, anh D2 con trai bà A, bà N, ông T4. Lời khai của bà A, bà N, ông D2, ông D cũng có sự mâu thuẫn với nhau, cụ thể: bà A khai “Khi bán đất tôi không phải là người trực tiếp chỉ mốc giới cho anh D mà là con trai tôi là Võ Mạnh D2 đứng ra chỉ mốc. Việc anh D xây mốc, xây tường bao tôi không được biết, chỉ có con trai tôi (D2) biết. Bà N khai “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”. Nhưng tại phiên toà ông D lại khai khi mua đất có bà A, anh D2 là người bàn giao đất và chỉ mốc giới cho anh D. Ông D khai khi mua đất lần 1 của bà A có ngôi nhà cấp 4, bể nước bà A xây và một đoạn bờ gạch nhỏ là ranh giới giữa hai hộ, tại phiên toà ngày 30/9/2022 ông Dưng lại khai bờ gạch nhỏ từ đầu nhà cấp 4 giáp với mặt đường Sùng Phái Sinh kéo dài đến cuối mép nhà cấp 4 giáp bể nước là do bà A xây từ trước, còn đoạn bờ gạch nhỏ nối tiếp từ đầu bể nước nối với hàng gạch nhỏ bà A xây từ trước kéo dài khoảng 10,45m là do em trai ông D xây để làm chuồng gà, không phải xây để làm mốc giới, ranh giới giữa hai thửa đất. Bà H1, ông H2 và ông B, bà H3 còn khai khác nhau về diện tích chuyển nhượng.

Việc ông D, bà H yêu cầu bà H1 trả lại diện tích 10,7m² đất và tháo dỡ công trình trên đất gồm bán mái và tường bao theo kết quả xem xét thẩm định ngày 10/6/2022. Trong quá trình giải quyết vụ án ông D, bà H khai, trong năm 2014, ông, bà hai lần mua đất của bà A có tổng diện tích là 260,7m². Hai bên có giao mốc giới trên thực địa cho nhau có sự tham gia của cán bộ địa chính và các hộ liên kề. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và thực hiện các thủ tục xin cấp giấy CNQSDĐ đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Sau khi ông D, bà H làm thủ tục gộp 02 thửa đất để cấp giấy CNQSDĐ thì đất nguyên đơn được cấp là 242,7m² (thiếu 18m²) so với diện tích đất mua của bà A nhưng ông D, bà H không khiếu nại. Ông D, bà H khẳng định từ khi mua đất của bà A ông, bà không mua thêm đất cũng không bán cho ai, hiện trạng vẫn nguyên như khi mua.

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì diện tích đất bà A được cấp theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCN: H15663/QSDĐ, cấp ngày 01/7/2010 là 284,5m² (BL 123), ngày 12/02/2014 bà A bán cho ông D, bà H 118m² (trong đó có 100m² đất ở và 18m² đất vườn); Như vậy phần diện tích còn lại của bà A là 166,5m². Ngày 04/9/2014, bà A tiếp tục bán cho ông D, bà H 107,5m² trên thực tế số đất còn lại, nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông D, bà H lại kê khai mua 124,7m² (khai tăng 17,2m²) là không đúng diện tích đất bà A đã bán

cho ông D, bà H (BL 125). Phần diện tích đất còn lại là 59 m^2 không bán, hiện nay con gái bà A là bà N đang ở. Như vậy, tổng diện tích bà A bán cho ông D, bà H cả 02 lần là $(118+107,5)\text{m}^2 = \mathbf{225,5\text{m}^2}$. Còn diện tích đất ông D, bà H được cấp trên giấy CNQSDĐ là $\mathbf{242,7\text{m}^2}$, điều này cho thấy, các thủ tục cấp giấy CNQSDĐ của ông D, bà H không đúng diện tích thực tế nhận chuyển nhượng. Có sự chênh lệch trên là do các bên chưa kê khai đúng diện tích đất thực tế chuyển nhượng khi làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, quá trình chuyển nhượng, sử dụng đất các hộ đã tự nhận mốc giới, Cơ quan có thẩm quyền không đo đạc diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau trên thực địa, bên bán, bên mua không lập biên bản bàn giao mốc giới, không có biến động do giao dịch dân sự chuyển quyền hoặc giải quyết tranh chấp của cơ quan có thẩm quyền. Nên không phát hiện các sai sót nêu trên mà cấp đất dựa trên kê khai của ông D, bà H.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2022, diện tích đất của ông D, bà H là $241,2\text{m}^2$ (bao gồm phần diện tích đất đang sử dụng thực tế và phần diện tích đất tranh chấp), sau khi trừ đi $10,7\text{m}^2$ đất tranh chấp, ông D, bà H đang quản lý sử dụng là $230,5\text{m}^2/225,5\text{m}^2$ mua của bà A, như vậy tăng 5m^2 .

Ngoài ra, hai gia đình giáp ranh hai bên thửa đất của ông D, bà H là anh Phạm Việt C xây nhà hai bên có chỉ mốc giới cho nhau; Năm 2016 khi bà H1 làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng, ông D có ký giáp ranh cho bà H1. Cả hai lần ông D, bà H đều không đo lại chiều rộng phía cuối thửa đất của mình để xác định đủ hay thiếu so với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Quá trình bà H1 xây nhà, xây tường bao nguyên đơn biết rõ, không có ý kiến gì, cũng không nói cho bà H1 biết việc ông D, bà H có xây móng đá tại vị trí phía sau thửa đất của bà H1, giáp danh giữa hai nhà. Trên thực tế qua xem xét thẩm định tại chỗ thì có một phần tường bao bị đơn xây đã chồng lên móng đá của nhà ông D, bà H.

Mặt khác trong quá trình hoà giải tại UBND phường T1 vào các ngày 8/8/2017; 27/9/2017; 09/7/2019 bà H1 đều có ý kiến nếu đào móng lên, tường bao nhà bà H1 xây chồng lấn lên phần móng đá của nhà ông D đã xây thì sẽ đập phần tường bao này để trả lại phần đất đã xây móng đá cho ông D. Tuy nhiên tại các biên bản làm việc trên, UBND phường T1 giải quyết chưa triệt để, biên bản không thể hiện rõ phần móng đá dài, rộng bao nhiêu mét, không xác định cụ thể phần diện tích đất bà H1 sẽ phải trả đến đâu, có diện tích bao nhiêu, dài, rộng bao nhiêu.

Từ những nhận định ở trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà H1 trả lại cho nguyên đơn diện tích $2,4\text{m}^2$ đất tính từ mép thứ 25 đến hết móng đá, phần diện tích móng đá có chiều dài $1,5\text{m}$, chiều rộng $0,5\text{m}$, diện tích $0,6\text{m}^2$ và tháo dỡ công trình trên đất là đoạn tường bao tương ứng với $2,4\text{m}^2$ (có sơ đồ kèm theo).

[3.3]. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ của bị đơn:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Căn cứ thành phần trong hồ sơ thực hiện thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khắc gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị H1 đảm bảo đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ nên ngày 06/8/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên đã căn cứ điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014 ngày 19/5/2014 được bổ sung khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017 ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017 ngày 06/01/2017 của Chính Phủ cấp giấy CNQSDĐ số CM 123698 cho bà H1. Việc cấp giấy CNQSDĐ của Sở tài nguyên và môi trường là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục, nội dung. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

[3.4]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số BG 016358, do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 07/10/2014 mang tên ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H:

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có công văn yêu cầu UBND thành phố Đ1 là Cơ quan cấp giấy CNQSDĐ cho gia đình nguyên đơn là có ý kiến đối yêu cầu phản tố của bà H1 nhưng đến nay Tòa án chưa nhận được văn bản trả lời.

Căn cứ tài liệu trong hồ sơ thấy, UBND thành phố Đ1 cấp giấy CNQSDĐ cho gia đình nguyên đơn là đúng thẩm quyền; UBND thành phố Đ1 dựa trên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà A và nguyên đơn, không có Biên bản xem xét thực địa và chữ ký của các hộ giáp ranh là không đảm bảo về trình tự thủ tục cấp giấy CNQSDĐ. Diện tích đất của nguyên đơn được cấp trên giấy CNQSDĐ thiếu 18m² so với tổng diện tích nhận chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không khiếu nại, đồng nghĩa nguyên đơn chấp nhận việc giấy CNQSDĐ của UBND thành phố nên giấy CNQSDĐ của nguyên đơn hợp pháp về nội dung, về diện tích. Mặc dù về trình tự cấp giấy CNQSDĐ cho nguyên đơn chưa đảm bảo nhưng việc tranh chấp đất được Tòa án giải quyết trong cùng vụ án nên không cần thiết phải hủy giấy CNQSDĐ của nguyên đơn.

[3.5]. Trong quá trình giải quyết vụ án tại biên bản làm việc ngày 9/6/2022 ông D, bà H1 đều thống nhất thoả thuận đề nghị Tòa án công nhận kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản theo Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản số 02/2020/QĐ-ĐG ngày 04/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ1, đối với phần định giá đất và tài sản trên đất (gồm nhà xây 2 tầng khung cột chịu lực, tường 22 và bán mái lợp tôn trước). Còn đối với bức tường bao do nhà bà H1 xây năm 2016 nằm ở phía cuối đuôi đất là ranh giới giữa hai nhà, xây bằng gạch ba vanh, bức tường có chiều cao khoảng 1,5 m trên bên trên có rào dây thép gai cao khoảng 30 cm; chiều dài bức tường khoảng 7-8 m. Bức tường xây thô, chưa trát, định giá bức tường và dây thép gai là 05 triệu đồng. Tại đơn xin vắng mặt tại phiên toà của bà H1 đề ngày 29/10/2022 bà H1 có ý kiến, trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ khi tranh chấp tại phường đến nay bà H1 giữ nguyên quan điểm, móng đá đến đâu bà H1 trả lại cho ông D đến đó, bà H1

sẽ có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ bức tường nằm trên phần móng đá và không yêu cầu ông D phải hỗ trợ đối với chi phí phá dỡ bức tường bao nằm trên móng đá. Do vậy HĐXX không xem xét giải quyết.

[3.6]. Do 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 và 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, 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 47 - 2022 ngày 09/9/2022 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên).

[4] Về án phí; về chi phí tố tụng:

[4.1] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H được Tòa án chấp nhận một phần, căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 4, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau: Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông D, bà H được Tòa án chấp nhận; Ông D, bà H được trả lại 300.000 đồng án phí DSST, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/09270 ngày 24/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên.

Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận, bà H được khấu trừ tiền án phí DSST theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000042, ngày 13/7/2022. (đã nộp đủ).

[4.2] Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào Điều 155, 156, 157, 158, khoản 1 Điều 165; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự thì đối với chi phí tố tụng do ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H đã nộp tạm ứng để Tòa án tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cả 04 lần tổng số tiền là 30.366.787 đồng. Do ông D, bà H được chấp nhận một phần diện tích đất tranh chấp là 2,4m² do vậy ông D bà H phải phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 23.366.787 đồng. Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 7.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 38; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 41; Điều 147; Điều 155, 156,

157, 158, khoản 1 Điều 165; Điều 166; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 30, Khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193 của Bộ luật tố tụng hành chính; Điều 95; điểm b khoản 1 Điều 106; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào các Điều 175, 176; Điều 247; Điều 248; Điều 357 và Điều 468; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 4, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy D và bà Hoàng Thị H về việc buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả diện tích 10,7m² đất và tháo dỡ công trình trên đất tại địa chỉ tổ dân phố 21 (nay là tổ dân phố 6), phường T1, thành phố Đ1, tỉnh Điện Biên.

- Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho ông Nguyễn Duy D diện tích 2,4m², từ mét thứ 25 đến phần điểm cuối móng đá đuôi đất nhà bà H, cụ thể từ m thứ 25 đến mốc N3-N4, tổng diện tích 2,4m² (trong đó có phần móng đá rộng 0,5m, dài 1,5 m = 0,6m²) và tháo dỡ toàn bộ bức tường bao trên phần diện tích đất 2,4m² (Theo sơ đồ Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 47 - 2022 ngày 09/9/2022 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D về việc Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 41885; cấp ngày 06/8/2018 của bà Nguyễn Thị H1.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1 về việc yêu cầu Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 016358 do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 07/10/2014 cho ông Nguyễn Duy D và bà Hoàng Thị H.

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.

2. Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào Điều 155, 156, 157, 158, khoản 1 Điều 165; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự thì tổng 04 lần chi phí tố tụng của ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H là 30.366.787 đồng. Do ông D, bà H được chấp nhận một phần diện tích đất tranh chấp là 2,4m² do vậy ông D bà H phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 23.366.787 đồng (ông D, bà H đã nộp đủ). Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 7.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (Bà H1 phải trả cho ông D, bà H tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đồng).

3. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy D, bà Hoàng Thị H được Tòa án chấp nhận một phần, căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 4, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau: Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông D, bà H được Tòa án chấp nhận; Ông D, bà H được trả lại 300.000 đồng án phí DSST, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/09270 ngày 24/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ1 tỉnh Điện Biên.

Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phần tố không được Tòa án chấp nhận, bà H1 được khấu trừ tiền án phí DSST theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000042, ngày 13/7/2022. (đã nộp đủ).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án; nếu người phải thi hành án không trả cho người được thi hành án số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong. Mức lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (30/09/2022). Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự; người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ĐB;
- Các đương sự;
- Cục THADS tỉnh ĐB;
- Chi cục THADS TP.Đ1;
- Lưu: HSPA, HCTP.

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

(Đã ký)

Vũ Thị Thanh Thủy