

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 206/2017/DS-PT

Ngày: 07/12/2017

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng đất ”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Nhiên

Bà Hoàng Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2017, về tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 17/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 241/2017/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn E (Đỗ Văn Đ)**, sinh năm 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ C, khu phố N, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Bà **Đỗ Thị H**, sinh năm 1970 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ M, khu phố N, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Anh V - Văn phòng Luật sư Phạm Anh V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1, sinh năm 1954 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

2. NLQ2 (vợ ông E), sinh năm 1977 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ C, khu phố N, thị trấn D, huyện P, Kiên Giang.

- Người kháng cáo: Bà **Đỗ Thị H** - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn E trình bày:* Phần diện tích đất tranh chấp với bà H, do ông bà khai khẩn, sau đó để lại cho ông bà Nội của ông là ông Đỗ Văn N, vợ là Trương Thị B quản lý, sử dụng. Sau khi ông bà nội mất thì cô ruột NLQ1 đại diện gia tộc đứng ra quản lý phần diện tích đất trên.

Ngày 21/3/2006 tại nhà NLQ1 tiến hành họp gia tộc có mặt ông Ch, ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị N, bà Đỗ Thị H và ông Trần Ngọc D (chồng bà H, hiện đã chết) theo đó bà B cho ông E, Đỗ Thị H, Đỗ Văn T một phần đất ngang 17m x dài 18m, tuy nhiên tạm thời phần đất trên giao cho bà H quản lý.

Sau đó bà H làm thủ tục cấp giấy hết phần đất trên vào năm 2006, trong đó có phần đất bà B cho ông E và ông T. Năm 2008 vợ chồng ông E về đất này cất một căn nhà tạm nhưng bà H không ý kiến gì. Năm 2013 - 2014 do có nhu cầu tách quyền sử dụng đất nên ông E yêu cầu bà H đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục tách thửa theo quy định, bà H không đồng ý từ đó phát sinh tranh chấp.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất $5.8m \times 18m = 104.4m^2$ (qua đo đạc thẩm định) thuộc quyền sử dụng của ông E, đồng thời buộc bà Đỗ Thị H đưa giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 330669 do UBND huyện P cấp ngày 25/7/2006 cấp cho bà Đỗ Thị H để ông E làm thủ tục tách thửa theo quy định pháp luật; mọi chi phí phát sinh từ việc tách thửa ông hoàn toàn chịu.

* *Bị đơn bà Đỗ Thị H trình bày:* Bà thừa nhận trong biên bản họp gia tộc ngày 21/3/2006 có ghi nhận việc bà đồng ý nhận đất thay cho ông Đ (tức ông E) và ông T, thừa nhận chữ ký trong biên bản là chữ ký của bà H. Việc ký tên này là tự nguyện không ai ép buộc hay xúi giục.

Bà đồng ý ký vào biên bản với những điều ghi nhận trong biên bản lý do bà B thời điểm đó đang giữ giấy chứng nhận QSD đất, buộc bà phải ký vào giấy họp gia tộc thì bà B mới đưa giấy chứng nhận cho tách thửa. Thời điểm đó diện tích đất trên đã có giấy chứng nhận theo số AA 017063 được UBND huyện P cấp ngày 14/7/2004 cho NLQ1 với diện tích $5.552m^2$ tọa lạc tại Khu phố N, thị trấn D, huyện P.

Trước thời điểm họp gia tộc ngày 21/3/2006 bà có gọi điện cho ông Nguyễn Văn E yêu cầu ông E đến nhận đất từ bà B nhưng ông E nói do không có tiền làm thủ tục tách thửa nên không nhận đất. Sau đó một thời gian có gọi điện cho ông E một lần nữa, nhưng ông E nói không nhận đất đó nữa, từ đó bà làm thủ tục tách thửa từ phần đất của bà B sang cho bà.

Tại phiên hoà giải ngày 29/10/2014 tại UBND thị trấn D, bà H thỏa thuận với ông E là ông E sẽ giao cho bà số tiền 50.000.000 đồng, bà mới đồng ý giao giấy chứng nhận QSD đất ông E để tách thửa nhưng ông E không đồng ý và chỉ đồng ý giao số tiền 5.000.000 đồng, từ đó tranh chấp.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu của ông E, không đồng ý ý kiến tại phiên hòa giải tại UBND thị trấn D. Bà yêu cầu ông E di dời nhà, trả phần diện tích đất mà hiện nay ông đang sử dụng qua đo đạc thực tế $5.8m \times 18m = 104.4m^2$ vì toàn

bộ diện tích này nằm trong phần đất của bà đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận số AĐ 330669 ngày 25/7/2006 tại khu phố N, thị trấn D, huyện P.

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

- *NLQ1 trình bày:* Phần diện tích đất hiện ông E đang tranh chấp với bà H do ông bà nội của bà để lại (là cụ Đỗ Văn L; cụ Nguyễn Thị H), do cha bà B, ông Đỗ Văn N là con trai duy nhất nên phần đất của ông bà nội để lại cho cha bà quản lý. Sau đó họp gia tộc để thừa đất cho bà quản lý, đến ngày 14/7/2004 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận QSD đất số AA 017063 với diện tích 5.552m², tọa lạc Khu phố N, thị trấn D, huyện P.

Ngày 21/3/2006, tại nhà bà B tiến hành họp gia tộc có mặt bà, ông Phạm Văn Ch, ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị N, bà Đỗ Thị H và ông Trần Ngọc D (chồng bà H).

Nội dung cuộc họp là bà B cho ba người cháu là Đỗ Thị H, Đỗ Văn Đ (tức Nguyễn Văn E) và Đỗ Văn T mỗi người sẽ nhận diện tích đất ngang 06m x dài 18m; riêng ông T do không có gia đình riêng nên nhận diện tích đất ngang 5m x 18m. Nhưng bà H đại diện đứng ra nhận đất cho ông E và ông T, sau buổi họp gia tộc thì bà H yêu cầu đưa giấy chứng nhận QSD đất để bà làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà. Nay bà B vẫn thống nhất cho và không tranh chấp gì.

- *NLQ2 vợ ông E trình bày:* Bà thống nhất ý kiến ông E, không bổ sung thêm.

* Tại bản án sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 17/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn E đối với bà Đỗ Thị H về công nhận quyền sử dụng đất tại khu phố N, thị trấn D, huyện P, Kiên Giang.

- Công nhận phần diện tích đất ngang 5.8m x dài 18m = 104.4m² tọa lạc khu phố N, thị trấn D, huyện P theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án và Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo vẽ ngày 15/4/2016, ra bản vẽ trích đo ngày 10/8/2016 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 330669 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 25/7/2006 cho bà Đỗ Thị H thuộc quyền sử dụng ông Nguyễn Văn E.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 330669 của bà Đỗ Thị H, phù hợp với diện tích đã công nhận cho ông Nguyễn Văn E khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn E liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đã công nhận khi bản án có hiệu lực.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 28/7/2017 bà Đỗ Thị H có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà cho rằng ông Nguyễn Văn E không phải là họ Đỗ nên không phải là

thân tộc của bà, trong lúc bà làm giấy đất không có mặt ông E. Khi bà làm giấy chứng nhận QSD đất thì bà có kêu ông E lên làm giấy nhưng ông E không cần. Ông E yêu cầu bà sang tên lại cho ông E thì bà có yêu cầu ông E chừa 2m đường đi và đưa cho bà 50.000.000 đồng thì ông E không đồng ý. Nay bà yêu cầu ông Nguyễn Văn E phải trả đất lại cho bà.

Xét về thủ tục tố tụng, phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía bị đơn kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và Luật sư V nêu quan điểm tranh luận cho rằng: Qua việc động viên hòa giải của Hội đồng xét xử, đối với chi phí làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất ba nền nhà do phía bà H bỏ ra khi tách thửa từ phần đất của bà B qua cho bà H với số tiền 50.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên tại phiên tòa là ông E tự nguyện trả lại cho bà H 17.000.000 đồng.

Phía nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên nội dung theo quyết định của bản án sơ thẩm và tự nguyện trả lại cho bà H 17.000.000 đồng tiền chi phí khi bà H làm thủ tục đứng tên dùm nền đất của ông được bà B chia.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà H, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay và sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của bà H, Hội đồng xét xử xét tại biên bản lấy lời khai của bà H ngày 22/12/2015 bà thừa nhận nội dung biên bản họp gia tộc ngày 21/3/2006 có ghi nhận việc tôi đồng ý nhận đất thay cho ông Đ (tức ông E) và ông T và thừa nhận có ký tên vào biên bản họp gia tộc (bút lục 21). Vào năm 2008 khi ông E cùng gia đình về ở tại phần đất bà B đã tặng cho theo biên bản họp gia tộc, phía gia đình bà H cũng không có tranh chấp gì. Tại biên bản hòa giải ngày 29/10/2014 của Ủy ban nhân dân thị trấn D phía vợ chồng bà H cũng thừa nhận nội dung biên bản họp gia tộc và đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông E mà chỉ tranh chấp số tiền chi phí bà H làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất cả phần đất ông E (bút lục 04). Lời khai của bà B ngày 23/12/2015 là người đại diện thân tộc đứng ra giao bà nền đất cho bà H, ông E và ông T cũng xác định việc bà giao hai

phần đất của ông E và ông T được chia cho bà H quản lý do vắng mặt ông T và ông E tại buổi họp gia tộc ngày 21/3/2006 (bút lục 34). Như vậy, việc bà H căn cứ vào phần đất tranh chấp bà đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu ông E tháo dỡ nhà trả lại đất là không đúng pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, qua giải thích và động viên hòa giải của Hội đồng xét xử, các đương sự tự nguyện thỏa thuận thống nhất phía gia đình ông E sử dụng đúng diện tích đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2016 và sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 10/8/2016 có thể hiện lối đi chung của gia đình hai bên đi ra hẻm và ông H tự nguyện chịu trả tiền chi phí bà H tách thửa từ quyền sử dụng đất của bà B sang qua bà H và công sức giữ gìn đất với số tiền 17.000.000 đồng.

Trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận quan điểm tranh luận của Luật sư Vũ. Chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát về việc chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà H và sửa bản án sơ thẩm về việc ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm, phía bà H không phải chịu nộp do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị H.
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 17/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.
- Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 48 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn E đối với bà Đỗ Thị H về công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông E tại tổ 4, khu phố N, thị trấn D, huyện P, Kiên Giang.
 2. Công nhận phần diện tích đất ngang 5.8m x dài 18m = 104.4m² tọa lạc tại tổ 4, khu phố N, thị trấn D, huyện P theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án và Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo vẽ ngày 15/4/2016, ra bản vẽ trích đo ngày 10/8/2016 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 330669 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 25/7/2006 cho bà Đỗ Thị H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn E.
 3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 330669 của bà Đỗ Thị H, phù hợp với diện tích đã công nhận cho ông Nguyễn Văn E khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Ông Nguyễn Văn E có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đã được Tòa án công nhận khi bản án có hiệu lực.

5. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên về việc giữ nguyên hiện trạng lối đi chung ra hẻm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2016 và sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 10/8/2016 và phía anh Nguyễn Văn E tự nguyện trả chi phí cho bà H số tiền 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận ông Nguyễn Văn E tự nguyện nộp số tiền 1.118.000 đồng theo lai thu số 0007587 ngày 10/8/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, phía ông E đã nộp tạm ứng xong.

7. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Bà H phải chịu nộp án phí không giá ngạch 200.000 đồng. Ông E không phải chịu án phí, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông E nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000828 ngày 09/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí phúc thẩm: Bà Đỗ Thị H không phải chịu nộp số tiền 300.000 đồng, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà H nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006136 ngày 01/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Lâm Sơn