

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ H  
TỈNH HÀ GIANG**

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

Bản án số: 17/2021/DS-ST

Ngày 09-6-2021

V/v tranh chấp: Quyền sử  
dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH HÀ GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kim Quy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Ngọc Sông

2. Ông Đặng Thế Phong

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vương Thị Minh Khuê- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2020/TLST-DSTC ngày 29 tháng 9 năm 2020 về Tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2021/QĐXX-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Hoàng Thị M, anh Cấn Xuân K

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện T, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị V

Địa chỉ: Tổ 11, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang. (Giấy ủy quyền ngày 15/12/2020 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Hà Giang). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng H

Địa chỉ: Tổ 19, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H

Địa chỉ: Số nhà 55, đường L, tổ 19, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang (giấy ủy quyền ngày 04/6/2021 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Hà Giang). Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 28/9/2020 và các Bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn chị Hoàng Thị M, anh Cấn Xuân K và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà Nguyễn Thị M (là mẹ đẻ chị M) có 01 thửa đất tại đường 19/5, tổ 01, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang (không nhớ rõ diện tích). Nguồn gốc thửa đất do bố mẹ bà M để lại. Năm 2004, bà M và em trai (ông Nguyễn Hoàng H) có thỏa thuận chia thửa đất trên cho hai chị em. Phần đất ông H được chia, ông H đã bán hết, phần đất bà M được chia, bà M đã tặng cho chị M. Chị M đã bán một phần diện tích đất, phần đất còn lại, chị M đã được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số D 669273 ngày 23/6/2004 tại thửa số 12, tờ bản đồ 50a, diện tích 367m<sup>2</sup>. Năm 2008, chị đã bán tiếp một phần đất trên. Năm 2018, do GCNQSDĐ cũ bị mục nát, chị M đã làm lại hồ sơ và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang cấp lại GCNQSDĐ số CN 657974 ngày 19/11/2018, thửa 935, tờ bản đồ địa chính số 46, diện tích 146,5 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm. Từ năm 2004 đến nay, vợ chồng chị M vẫn quản lý, sử dụng mảnh đất trên, không có tranh chấp với ai.

Do không có nhu cầu sử dụng, vợ chồng chị M có ý định chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác, khi đó ông H (cậu ruột chị M) đến đòi được chia  $\frac{1}{2}$  thửa đất. Lý do ông H đưa ra : Đất của bố mẹ ông H để lại. Vợ chồng chị M không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Vụ việc đã được Ủy ban nhân dân phường N, thành phố H hòa giải không thành.

Nay vợ chồng chị M khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp, xác định toàn bộ diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ số CN 657974 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 19/11/2018 là của vợ chồng chị.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn ông Nguyễn Hoàng H trình bày: Bố mẹ ông (ông Nguyễn Bá Đ, bà Phạm Thị G đều đã chết) có một khu đất tại đường 19/5, thuộc tổ 1, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Năm 1997, ông H và chị gái (bà Nguyễn Thị M, là mẹ đẻ chị M) có chia phần đất vườn của bố mẹ để lại, bà M được chia 21 mét đất bóm đường, ông H được chia 17 mét. Vì đất tại thành phố H mọi người khi bán đều chỉ bán 4mét/1 thổ, do bà M có 21 mét lẻ so với thổ đất, ông H cũng có 17 mét cũng lẻ so với thổ đất nên ông H đã gửi bà M 01 mét đất. Khi đó, ông H và bà M cùng thống nhất giao cho chị M đứng tên đề nghị cấp GCNQSDĐ (hai bên cùng thỏa thuận miệng, không lập văn bản giấy tờ gì, không có người làm chứng). Do vậy đối với GCNQSDĐ số D 669723 do UBND thị xã H cấp ngày 23/6/2004 mang tên hộ bà Hoàng Thị M có chữ ký đồng ý của cả ông H và bà M vào hồ sơ đề nghị cấp giấy CNQSDĐ trên (là đất vườn). Còn đất thổ cư bóm mặt đường 8 mét, do bà M thời điểm đó (2004) đang ở nên chưa chia được.

Năm 2014, bà M bán đất thổ cư để theo chị M về Hà Nội ở, bà M không thông báo cho ông H biết. Năm 2017, bà M lên nhà ông H chơi 1 tháng, ông H có nói: “Chị viết cho tôi cái giấy, thể hiện của tôi vẫn còn 1 mét đất nằm trong diện tích đất của chị M “(GCNQSDĐ số D 669723), nhưng bà M nói: Chỗ chị em ruột với nhau, không cần thiết phải viết giấy, chị chết chị sẽ làm di chúc để lại cho cháu M, cháu M nó sẽ trả lại cho cậu 1 mét đất đấy”.

Tháng 6/2020, chị M có lên H bán mảnh đất vườn nằm trong GCNQSDĐ số D 669723 với giá 2.100.000.000<sup>d</sup>, có ở trọ nhà chị L (ông H không biết địa chỉ, chỉ biết chị L bán hàng xén ở chợ trung tâm thành phố H), chị M có nhờ chị L điện cho ông H ra nhà chị L để chị M đưa cho ông H 100.000.000<sup>d</sup> tiền đất nhưng ông H không đồng ý vì cho rằng giá trị 1 mét đất lớn hơn, không phải là 100.000.000<sup>d</sup>, từ đó hai bên phát sinh tranh chấp, ông H không đồng ý với số tiền chị M đưa cho nên ông H đã làm đơn gửi UBND phường N đề nghị giải quyết nhưng không thành, vợ chồng chị M khởi kiện đến Tòa án đề nghị giải quyết.

Nay quan điểm của ông H: Nếu vợ chồng chị M thống nhất được, ông H sẽ bán mét đất đó cùng chị M, nếu không thỏa thuận được ông H đề nghị Tòa án buộc vợ chồng chị M trả cho ông H 1 mét đất để ông H sử dụng.

**Việc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố H ngày 29/12/2020, xác định:**

**1. Về đất:**

\* Hiện trạng sử dụng đất tại đường 19/5, tổ 01, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang:

Địa giới toàn bộ khu đất: Phía Đông giáp suối; phía Tây giáp đường 19/5; Phía Nam giáp đất ông Dương Mạnh H; Phía Bắc giáp đất ông Phạm Ngọc L.

Hai bên đương sự cùng thống nhất ranh giới ngoài thực địa cụ thể: gồm 4 điểm, từ điểm 1 đến điểm 4 khép về điểm 1.

*(Có sơ đồ kèm theo).*

**2. Về tài sản trên đất: Không có tài sản gì.**

Hội đồng định giá tài sản ngày 16 tháng 3 năm 2021 đã xác định : Giá đất trồng cây lâu năm đối với toàn bộ diện tích 146,5 m<sup>2</sup> là: 3.630.080.000<sup>d</sup>.

**Tại phiên tòa :**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử: Xác định toàn bộ diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ số CN 657974 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 19/11/2018 là của vợ chồng chị Hoàng Thị M, anh Cán Xuân K. Bà V tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và án phí thay cho ông H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà H cho rằng diện tích đất đang có tranh chấp là đất của bố mẹ ông H để lại, yêu cầu vợ chồng chị M, anh K phải trả lại cho ông H 1 mét đất bám đường.

\* Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H:

- Việc việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn đã không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tại phiên tòa ngày 24/5/2021.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị M, anh Cấn Xuân K, xác định toàn bộ diện tích 146,5 m<sup>2</sup> đất nằm trong GCNQSDĐ số CN 657974 ngày 19/11/2018 thuộc quyền sử dụng của chị M, anh K; Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Phía nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp: Người khởi kiện yêu cầu đòi quyền sử dụng đất. Vì vậy xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là Tranh chấp quyền sử dụng đất. Thửa đất đang có tranh chấp và bị đơn ông H đang sinh sống tại thành phố H nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị M, anh Cấn Xuân K yêu cầu xác định toàn bộ diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ số CN 657974 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 19/11/2018 là của vợ chồng chị Hoàng Thị M, anh Cấn Xuân K, thấy rằng: Nguồn gốc diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp giữa vợ chồng chị Hoàng Thị M, anh Cấn Xuân K và ông Nguyễn Hoàng H nằm trong GCNQSDĐ số D 669723 do UBND thị xã H cấp ngày 23/6/2004 mang tên hộ bà Hoàng Thị M là do được mẹ đẻ chị M tặng cho theo hợp đồng tặng cho được UBND phường N xác nhận ngày 14/6/2004, theo Quyết định cấp GCNQSDĐ số 559/QĐ-UB ngày 23/6/2004 của UBND thị xã H, diện tích 367m<sup>2</sup> đất vườn (BL 109). Năm 2008, chị M đã chuyển nhượng 215 m<sup>2</sup> đất cho người khác. Tại Quyết định số 300/QĐ-STNMT ngày 19/11/2018 của Sở TN&MT tỉnh Hà Giang về việc hủy GCNQSDĐ đã cấp do mục nát đối với GCNQSDĐ số D 669723, cấp đổi thành GCNQSDĐ số CN 657974 ngày 19/11/2018, thửa 935, tờ bản đồ địa chính số 46, diện tích 146,5 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm (BL60,61).

[3] Tại Biên bản lấy lời khai của bà Nguyễn Thị M, mẹ đẻ chị M (BL 37), bà M xác nhận: Bố mẹ đẻ bà M và ông H có để lại khu đất tại đường 19/5, thuộc tổ 1, phường N, thành phố H. Năm 2000, bà đã được UBND thị xã H cấp GCNQSDĐ. Năm 2004, ông H yêu cầu bà M chia phần đất của bố mẹ đẻ lại, bà M đã chia cho ông H 16 mét đất bóm mặt đường 19/5 (tức 04 thổ đất, mỗi thổ 04 mét), số đất còn lại, bà M đã tặng cho chị M. Việc bà M chia tách đất cho ông H và tặng cho đất chị M, ông H biết rõ và không có ý kiến gì.

[4] Tại hồ sơ cấp GCNQSDĐ của hộ bà Hoàng Thị M đối với GCNQSDĐ số: D 669273 ngày 23/6/2004 do Phòng Tài nguyên và môi trường (gọi tắt là PTN&MT) thành phố H cung cấp cho Tòa án, có Đơn đề nghị của ông Nguyễn Hoàng H về việc tách bìa đồ từ chị ông H là bà Nguyễn Thị M sang ông H, nội dung đề nghị: “ Được

tách từ bìa đỏ của chị tôi là bà Nguyễn Thị M sang tên tôi...Tổng số đất tôi được hưởng là 12 mét mặt đường, không kể 4 mét đất đã bán cho anh Trịnh Quốc V, trong 12 mét đất của tôi, tôi chỉ sử dụng 8 mét, còn 4 mét tôi cho con trai tôi là Nguyễn Hoàng H", có xác nhận của bà Nguyễn Thị M, tổ trưởng dân phố tổ 26 (nay là tổ 01), phường Nguyễn Trãi (BL 105). Tại Quyết định số 559/QĐ-UB ngày 23/6/2004 của UBND thị xã H về việc cấp GCNQSDĐ, danh sách cấp GCNQSDĐ số thứ tự từ 28 đến 30 (BL110), có ông H, anh H, chị M đúng như đơn đề nghị của ông H.

[5] Tại biên bản xác minh ông tổ trưởng dân phố 26 (nay là tổ 01) phường N, thành phố H ông Nguyễn Văn D (là người đã ký xác nhận vào Đơn đề nghị tách đất của ông H) (BL 94), ông D xác nhận: Ông biết rõ sau khi bố mẹ bà M, ông H chết, ông H và bà M có chia đất của bố mẹ để lại (có ký kết thỏa thuận bằng văn bản), phần đất của ông H được chia, ông H đã bán hết, phần đất của bà M được chia, bà M tặng cho chị M.

[6] Tại biên bản xác minh người sinh sống lâu năm tại tổ 25 (nay là tổ 01) phường N, ông Đinh Cao Đ (BL93), ông Đ cho biết: Theo ông, thửa đất đang có tranh chấp giữa vợ chồng chị M và anh K với ông H là của bà M, đã được cấp GCNQSDĐ, đã tặng cho chị M, thuộc quyền sử dụng của vợ chồng chị M.

[7] Từ những căn cứ tại các đoạn từ [2] đến [6], có cơ sở khẳng định việc ông H cho rằng khi thỏa thuận chia đất của bố mẹ để lại giữa ông H và bà M, có thỏa thuận về việc ông H gửi chị M 01 mét đất bám đường nhưng ông H không có bất cứ chứng cứ gì chứng minh. Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định diện tích đất 146,5 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, nằm trong GCNQSDĐ số CN 657974 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 19/11/2018 là của vợ chồng chị Hoàng Thị M, anh Cấn Xuân K.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã thanh toán xong).

[9] Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000<sup>d</sup> nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 144, khoản 1 Điều 147, 157, 165, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; Điều 26 của Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị M, anh Cấn Xuân K, xác định: Diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ số CN 657974 ngày 19/11/2018, thửa 935, tờ bản đồ địa chính số 46, diện tích 146,5 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm thuộc quyền sử dụng của chị Hoàng Thị M, anh Cấn Xuân K.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã thanh toán xong).

3. Về án phí: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp biên lai số: 0002279 ngày 30/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Hà 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 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.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt người đại diện ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

**Nơi nhận:**

- TA tỉnh;
- VKSND TP;
- Các đương sự;
- THA;
- Lưu.

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

**Đỗ Thị Kim Quy**