

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ L,
TỈNH LÀO CAI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 01/2017/DS-ST
Ngày: 18/1/2017
V/v tranh chấp Quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ L, TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Mai Phương

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thành Thái.
2. Bà Vũ Thị Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Khánh Nguyệt là Thư ký Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L tham gia phiên tòa: Bà Lò Thị Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 18/1/2017, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2016/TLST-DS ngày 27/6/2016 về việc tranh chấp “*Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2016/QĐST-DS ngày 26/12/2016 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L
Cùng ĐKNKTT: Tổ 29 – phường P – thành phố L – tỉnh Lào Cai
Chỗ ở hiện nay: Tổ 42 – phường C – thành phố L – tỉnh Lào Cai
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Xuân D – Luật sư của Văn phòng luật sư Q thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lào Cai, địa chỉ: Tổ 33 – phường C – thành phố L – tỉnh Lào Cai (Văn bản ủy quyền ngày tháng năm).

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn H và chị Dền Thị H
Cùng ĐKNKTT: Tổ 29 – phường P – thành phố L – tỉnh Lào Cai
Anh Nguyễn Văn H hiện đang chấp hành hình phạt tại Đội 40, phân trại số 1 – Trại giam H.

Chị Dền Thị H hiện trú tại: Tổ 21 – phường D – thành phố L – tỉnh Lào Cai

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tại bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn trình bày:

Anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L về chung sống với nhau từ cuối năm 1991, sinh sống tại MK, lúc đó chị L chưa đủ tuổi đăng ký kết hôn nên hai anh chị không đăng ký kết hôn (Năm 2013, sau khi anh P đi cải tạo về thì mới đăng ký kết hôn). Năm 1992, anh P cùng chị gái là Dền Thị H ra LC và chung nhau mua của ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị L ở tổ 01 sau này là tổ 29 phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai một thửa đất có diện tích 260m² tại đường K, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Thửa đất này chưa có bìa đỏ, nên anh P chị H không làm giấy tờ mua bán chỉ thỏa thuận miệng, khi mua không dùng thước mà đo bằng bước chân, đo được 12 bước, ông H cho thêm một bước nữa tất cả là 13 bước, quy ra là 13m mặt đường, chiều sâu 20m với giá tiền 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*). Khi mua trả trước cho ông H 150.000đ (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*), số tiền còn lại anh P cùng chị H trả làm nhiều lần, mỗi lần trả từ 50.000đ đến 100.000đ và thay nhau trả, khi thì anh P trả, khi thì chị H trả, đến năm 1994 mới trả hết. Sau khi mua xong, anh P chị H lấy thước đo được 14m mặt đường và khai phá đằng sau sâu thêm được 27m = 378m².

Đến gần cuối năm 1992, anh P và chị H làm một nhà gỗ 3 gian và 2 gian nhà bếp hình chữ L, trên đất mua của ông H và hai vợ chồng anh P chuyển từ MK ra LC sinh sống tại căn nhà nêu trên cùng với vợ chồng chị H và anh H. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh P và chị H chia diện tích đất trên thành hai thửa, mỗi người một thửa. Anh P đã nộp thuế sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 1994.

Năm 1994, anh P vi phạm pháp luật về tội buôn bán ma túy, trốn lệnh truy nã, đến năm 1998 thì bị bắt và bị Tòa án tỉnh Lào Cai xử phạt 18 năm tù, khi anh P trốn truy nã, chị L về nhà bố mẹ đẻ ở. Trong thời gian anh P đi vắng, có nhờ chị H trông nom nhà cửa và đóng thuế đất giúp. Năm 1996 anh H bị bắt đi cải tạo 2 năm. Năm 1997, chị H vi phạm pháp luật và phải đi cải tạo 16 năm, sau khi ra tù anh Nguyễn Văn H ở nhà tiếp tục sử dụng phần đất của anh P. Năm 1998, nhà nước tiến hành đo đạc bản đồ địa chính, không hiểu sao anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị T nhà đối diện nhà anh P lại xác nhận vào sổ đo đạc thửa đất của anh P lại mang tên chị T. Theo hồ sơ đo đạc năm 1998 thì thửa đất của anh P là thửa đất số 10, tờ bản đồ số P17-17 với diện tích là 198,3m², còn thửa đất của chị H và anh H là thửa đất 11, có diện tích 189,2m². Sau này anh P hỏi thì chị T nói không biết và không liên quan gì đến mảnh đất của anh, ai đó tự ý ghi tên chị T vào thửa đất của anh P, chữ ký chị T trong hồ sơ địa chính là giả mạo. Năm 1999, anh H bị bắt đi cải tạo tiếp (Anh H bị đi cải tạo tổng cộng 3 lần tất cả là 19 năm), anh H và chị H phải nộp tiền phạt, nên năm 2002 ở nhà bà N (bà M) là mẹ đẻ anh H, đã bán chuyển nhượng thửa đất của chị H và một phần thửa đất của anh P cho hộ ông Nguyễn C và hộ ông Trần Q, để lấy tiền nộp phạt cho anh H và chị H, sau đó bà N tự ý chuyển đến nhà anh đẻ ở, sau khi đã bán chuyển nhượng hết phần đất của chị H và 1 phần diện tích đất của anh P, anh H có ý

định chiếm hết nhà đất còn lại của anh P nên năm 2006 (Lúc này anh H đã đi cải tạo về), khi Nhà nước tiến hành đo đạc địa chính thì anh H tự ý xác nhận là phần đất của mình và sau đó có đóng thuế sử dụng đất cho Nhà nước (Thửa đất số 94 tờ bản đồ số P17-17, diện tích 130,0m²). Sau đó anh H lại bị bắt đi cải tạo và hiện đang chấp hành án tại trại giam Hồng Ca. Năm 2010 chị H ra tù và tiếp tục về sinh sống tại nhà đất của anh.

Năm 2011, khi anh P chấp hành xong hình phạt tù về nhà anh đã gặp và trao đổi với vợ chồng chị H, anh H để nhận lại phần nhà đất của mình (là căn nhà gỗ trên đất tại đường K, tổ 29, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai). Chị H và anh H đã đồng ý trả lại nhà và đất cho anh P, anh P sử dụng từ đó đến nay. Năm 2011 anh P đã xây dựng thêm công trình phụ khép kín là bếp và nhà vệ sinh. Tuy nhiên, khi anh P và chị L tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì anh H lại gây khó khăn, không xác nhận đây là nhà đất của anh P và chị L. Anh P làm đơn đề nghị UBND phường P giải quyết tranh chấp, UBND phường P đã tiến hành giải quyết và lập biên bản hòa giải tranh chấp đất đai vào hồi 14h30' ngày 03/02/2015 nhưng không giải quyết dứt điểm việc tranh chấp đất đai được. Hiện tại toàn bộ khu vực nhà anh P đang ở được Nhà nước quy hoạch là khu dân cư và các hộ dân liền kề nhà anh đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhiều năm nay. Duy nhất còn lại một mình gia đình anh P do anh rở là Nguyễn Văn H, cố tình tranh chấp không hoàn trả nhà đất cho anh P, nên anh P chưa được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố L giải quyết. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 110,4m² và tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà gỗ tạm, lợp ngói xi măng + nhà bếp và nhà vệ sinh đã xây khép kín tại đường K, tổ 29, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai là của anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L, để anh P và chị L làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Tại bản tự khai bị đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:

Tôi là anh rở của anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L. Năm 1992 tôi không mua chung đất với anh Dền Văn P mà chỉ có vợ chồng tôi mua đất của anh H chị L, diện tích là 360m², đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi mua có làm giấy nhượng đất giữa hai gia đình. Thời điểm tôi mua đất thì ông K làm tổ trưởng tổ dân phố số 37. Sau khi mua đất vợ chồng tôi đứng tên nộp thuế đất. Sau đó vợ chồng tôi làm nhà trên đất, trước khi mua vợ chồng tôi sống ở nhà mẹ đẻ và anh trai tôi ở tổ 37, phường P. Sau khi làm nhà vợ chồng tôi và 2 con tôi sống ở đó. Năm 1996, tôi bị bắt và đi cải tạo 2 lần, lần đầu 2 năm lần sau 8 năm. Thời gian năm 1996 tôi bị bắt, mẹ tôi lên ở cùng vợ tôi và 2 con tôi, lúc đó con tôi còn nhỏ. Năm 1997 vợ tôi bị bắt xử phạt 16 năm tù, lúc đó nhà vợ chồng tôi làm đã hỏng, mẹ tôi và anh trai tôi làm lại nhà cho 2 con tôi ở. Năm 2002 vợ chồng tôi phải nộp tiền thi hành án, vợ tôi 40 triệu, tôi 20 triệu, vợ chồng tôi ủy quyền cho mẹ tôi là bà Nguyễn Thị M để bán đất, mọi giấy tờ bán đất cho ông Q, ông C đều còn ở nhà tôi. Năm 1998, nhà nước

tiến hành đo đạc đất, tôi không ghi tên chị Nguyễn Thị T và cũng không biết chị T là ai và ở đâu. Năm 2005, tôi hết án về nhà, còn mẹ tôi và con tôi ở đó. Đất và nhà là quyền sở hữu của tôi không mang tên tôi thì mang tên ai. Hiện mảnh đất và ngôi nhà nằm trên đất tại , đường K, tổ 29, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai đó thuộc quyền sở hữu của gia đình tôi. Nay tôi đang chấp hành hình phạt tù tại trại giam Hồng Ca nên không thể cung cấp giấy tờ chứng cứ cho tòa được, nên tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L.

Tại bản tự khai bị đơn chị Dền Thị H trình bày:

Năm 1989, tôi kết hôn với anh Nguyễn Văn H và sinh sống ở thị trấn MK, huyện M, tỉnh Lào Cai. Đến cuối năm 1999, tôi cùng anh H ra sinh sống ngoài LC cùng mẹ chồng là bà Nguyễn Thị M ở tại tổ 01 cũ (nay là tổ 29, phường P). Được khoảng 6 tháng thì tôi và mẹ chồng xảy ra mâu thuẫn, một mình tôi bế con vào MK sống còn anh H ở ngoài LC cùng bà M. Cuối năm 1991 thì em trai tôi là Dền Văn P khi đó sinh sống ở MK cưới chị Nguyễn Thị L, đến khoảng giữa năm 1992 tôi cùng P ra Lào Cai mua đất. Tôi và P đã chung nhau tiền mua đất của ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị L ở tổ 01 (hiện nay là tổ 29, phường P). Lúc đó đất của anh H là đất vườn tạp chưa có bìa đỏ. Khi mua chúng tôi không dùng thước mà anh H đo bằng bước chân, đo được 12 bước, anh H cho thêm 01 bước là 13 bước chân, tính ra bằng 13 mét mặt đường với giá là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*), chiều sâu khoảng 20 mét. Khi mua vì chưa đủ tiền nên tôi và P trả trước cho anh H là 150.000 đồng (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*). Sau đó hai chị em tôi trả làm nhiều lần, mỗi lần trả từ 50.000 đồng đến 100.000 đồng. Khi thì tôi trả, khi thì P trả. Đến năm 1994 thì tôi và P mới trả hết cho anh H. Việc mua bán đất giữa tôi, P và vợ chồng anh H chị L thì mọi người ở tổ 01 cũ thời điểm đó đều biết, tuy nhiên khi mua chúng tôi không làm giấy tờ và cũng không thông qua tổ dân phố nên mọi người cũng không biết cụ thể diện tích đất chúng tôi mua là bao nhiêu vì khi đó anh H có rất nhiều đất. Sau khi mua đất xong dùng thước đo thì được 14 mét mặt đường, sau đó chúng tôi khai phá đất đằng sau sâu thêm được 27 mét. Chúng tôi chia diện tích đất trên làm hai thửa, mỗi người 1 thửa.

Đến khoảng tháng 9/1992, tôi và anh P làm một nhà gỗ ba gian và một ngôi nhà gỗ 2 gian làm bếp, nhà 3 gian quay mặt ra đường, nhà 2 gian quay mặt vào đầu đốc nhà 3 gian, còn đốc nhà quay ra đường, 2 nhà cách nhau khoảng 2 mét, hình chữ L trên đất mua của anh H, sau đó hai vợ chồng anh P và vợ chồng tôi cùng 2 con tôi sinh sống tại đó (lúc này các hộ gia đình chưa có ai có hộ khẩu mà chỉ có đăng ký tạm trú). Năm 1994 anh P phạm tội về ma túy và trốn lệnh truy nã. Đến khoảng tháng 5/1998, P bị bắt và bị xử phạt 18 năm tù về tội ma túy. Sau khi anh P trốn lệnh truy nã thì chị L về nhà mẹ đẻ ở. Đến năm 1996 anh H bị bắt về tội ma túy, đến năm 1997 thì tôi bị bắt vì tội ma túy, xử phạt 16 năm tù, đến năm 2010 thì tôi được về.

Trong thời gian tôi và anh H đi cải tạo thì bà M (mẹ chồng tôi) lên ở nhà tôi và nhà P cùng các con tôi, do tôi và anh H phải nộp tiền phạt nên chúng tôi đã ủy quyền cho bà M ở nhà bán đất có ngôi nhà gỗ 2 gian cho anh Q, đất là 4 mét mặt đường để

nộp tiền thi hành án vào năm 2002. Sau đó bà M bán tiếp 4 mét đất mặt đường cho anh C và lấn sang đất của anh P 01 mét. Để bán được đất bà M đã phải dỡ một gian nhà của nhà 3 gian đi. Khi P bỏ trốn tôi ở nhà trông coi nhà đất cho P. Tôi cũng là người đóng thuế đất cho anh P từ năm 1994. Đến năm 1997 thì tôi bị bắt, từ đó trở đi tôi cũng không biết ai là người đóng thuế đất của tôi và P vì anh H bị đi cải tạo suốt. Từ năm 1996 đến năm 2009, anh H bị bắt và xử 3 lần, tổng cộng là 19 năm. Những năm anh H được tự do đã ở nhờ nhà đất của P và tự ý kê khai đất của P sang tên anh H vì thực tế chúng tôi không còn đất nữa do đã bán hết cho anh Q và anh C.

Năm 2010 tôi được tự do, do tôi không có nơi ở nên tôi đã ở nhờ nhà của P là căn nhà tại địa chỉ tổ 29, đường K, phường P. Đến khoảng năm 2011 thì P về làm thêm công trình phụ, đến tháng 9/2012 tôi trả lại nhà và đất cho P và sang thuê nhà tại tổ 21, phường D. Sau khi tôi trả đất cho P, cả P và tôi xuống gặp anh H nhiều lần để anh H ký trả lại đất cho P để P làm thủ tục xin cấp làm bìa đỏ. Anh H có đồng ý trả đất cho P nhưng chỉ nói bằng miệng chứ không chịu ký giấy cho P, nên P không làm được bìa đỏ vì các giấy tờ lưu giữ ở các cơ quan do anh H tự ý kê khai.

Đến nay, anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 110,4m² và tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà gỗ tam mái lợp ngói xi măng + nhà bếp và nhà vệ sinh đã xây khép kín tại đường K, tổ 29, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai là của anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L, để anh P chị L làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì tôi cũng nhất trí, không có ý kiến gì. Vì đây là tài sản của anh P và chị L.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L tham gia phiên toà, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng tại phiên toà là đúng theo các quy định của pháp luật, đảm bảo đúng trình tự luật định; không vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử; Viện kiểm sát nghiên cứu hồ sơ đảm bảo đúng pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Khoản 3 Điều 100; Khoản 1 điều 203 của Luật đất đai 2013; Điều 164, Điều 169 của Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng khoản 1 Điều 147; Khoản 1 điều 228 – Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 27 - Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị Lan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 1 điều 228 – Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về diện tích đất tranh chấp: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ cũng như qua điều tra, xác minh thấy rằng:

Tại Bản đồ địa chính đo vẽ tháng 3/1998; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 22/5/1998, sổ mục kê lập ngày 01/8/1998 ghi: thửa đất số 10 diện tích 198,3m² thuộc tờ bản đồ địa chính P17-17 chủ sử dụng đất Nguyễn Thu T; Thửa đất số 11 diện tích 189,2m² thuộc tờ bản đồ số P17-17 tên người sử dụng đất là Nguyễn Văn H (Bút lục 41-45).

Tại bản đồ địa chính phường P đo vẽ năm 2006 thì Thửa đất số 94 thuộc tờ bản đồ P17-17 có diện tích là 130,3m² (Bút lục 46).

Tại công văn số 2425/STNMT-CCĐ ngày 27/12/2016 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai xác định:..... Thửa đất số 94 thuộc tờ bản đồ P17-17 được đo đạc địa chính năm 2006 chính là thửa đất số 10 thuộc tờ bản đồ P 17-17 được đo đạc địa chính năm 1998..... (Bút lục 57).

Tại công văn số 182/TNMT ngày 28/6/2016 của Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố L xác định: Diện tích đất đang tranh chấp tại đường K – tổ 29, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai không vi phạm quy hoạch và thửa đất trên được quy hoạch với mục đích sử dụng đất là đất ở. Bản đồ địa chính năm 2006 quy chủ thửa đất trên mang tên bà Dền Thị H. Tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2006 cũng xác định người sử dụng đất là Dền Thị H.....(Bút lục 135)

Như vậy xác định diện tích đất đang tranh chấp là thửa đất số 94 thuộc tờ bản đồ P17-17 được đo đạc địa chính năm 2006 và được Tòa án đo đạc thực tế ngày 17/8/2016 như sau: Tổng diện tích đất 110,4m², có chiều rộng phía trước là 5,67m, chiều rộng phía sau là 5,37m, chiều dài hai bên là 20m, tài sản gắn liền với đất gồm: 01 ngôi nhà gỗ tam mái lợp ngói xi măng + Nhà bếp và nhà vệ sinh đã xây khép kín. Địa chỉ nhà đất tại: đường K, tổ 29, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Đất có tứ cận như sau: Phía đông giáp với nhà đất số 442, đường K, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai (nhà ông Lê Đức L); Phía tây giáp với nhà đất số 438, đường K, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai (nhà ông Chu Đức A); Phía bắc là mặt đường K, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

[2.2] Về nguồn gốc đất: Căn cứ vào lời khai người làm chứng:

+ Lời khai của ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị L (Bút lục 75-76) xác định:...Khoảng tháng 7 năm 1992 có chuyển nhượng cho chị H và anh P 12m đất mặt đường + cho thêm 1m là 13m, chiều sâu khoảng 20m, đất vườn tạp chưa có bia đỏ với giá 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*), địa chỉ thửa đất tại đường K (tổ 1 cũ) nay là tổ 29, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Diện tích đất bán cho anh P và chị H xuôi về phía xã V, còn nhà ông H ở ngược phía ga L, khi chuyển nhượng đất cho anh P và chị H trên đất có hoa màu và 01 lán làm bằng tre. Khi đó chỉ đo đất bằng bước chân, mỗi bước chân tương đương = 1m. Tổng đo được 13 bước chân = 13m. Đất chưa có

bìa đỏ nên không làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận mua bán chuyển nhượng bằng miệng, đến năm 2013 mới viết giấy xác nhận việc mua bán đất cho chị H. Người trực tiếp đến giao dịch việc chuyển nhượng mua bán đất là anh Dền Văn P và chị Dền Thị H. Sau khi thỏa thuận việc mua bán xong. Chị H và anh P mới trả được 150.000đ (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*), sau đó mỗi lần trả được từ 50.000 đến 100.000đ, ba năm sau anh chị này mới trả hết tiền, lúc đầu anh P trả, sau đó chị H trả. Khoảng cuối năm 1992 thì chị H và anh P làm nhà gỗ ở, sau khi làm xong nhà thấy anh H về ở cùng chị H và vợ chồng anh P về ở cùng. Anh H không đến nhà ông H giao dịch việc mua bán đất, ông H khẳng định chỉ giao dịch bán đất cho anh P và chị H ngoài ra không giao dịch với ai hết. Anh P và chị H là người trực tiếp trả tiền đất cho vợ chồng ông H. Khoảng hơn 1 năm sau thời gian mua đất của ông H, ông H không thấy anh P ở đó nữa, nghe nói anh P bị bắt về tội ma túy, còn chị H và anh H một thời gian sau cũng bị bắt. Bà N (bà M) mẹ anh H đến ở quản lý khu nhà đất đó, sau đó bà N ở nhà có cất diện tích đất mà anh P và chị H mua của ông H làm 3 xuất, 2 xuất đất bà N bán cho ông C và ông Q mỗi người một xuất để lấy tiền nộp phạt cho anh H và chị H, còn lại 1 xuất đất tại đường K, tổ 29, phường P, hiện nay đang tranh chấp.

+ Lời khai người làm chứng bà Nguyễn Thị M (bà N) (là mẹ đẻ của anh H) (Bút lục 84-86): Không biết việc mua chung đất của anh P, chị H vì thời gian đó tôi đang ở chung với con trai cả tôi ở tổ 29, đường K, phường P, thành phố L. việc mua bán đất như thế nào giữa ông H, bà L và anh chị P, H thì tôi không biết. Tôi thấy anh P, chị H sau khi mua đất của ông H xong có làm một căn nhà bằng gỗ tạm ba gian và một căn bếp, thời gian đầu tôi có thấy vợ chồng anh P, chị L về sống cùng vợ chồng anh H, chị H, sau đó một thời gian thì tôi không thấy vợ chồng anh P sống ở đó nữa....Tôi nghe nói anh P bị bắt còn chị L về nhà bố mẹ đẻ sinh sống. Khi anh H, chị H đi cải tạo thì có nhờ tôi lên trông nhà và nuôi các con cho anh H, chị H. Đến khoảng năm 2002, cơ quan thi hành án đến phát mại nhà đất của anh chị H để lấy tiền nộp phạt, anh H, chị H có ủy quyền cho tôi cất đất ra bán để lấy tiền nộp phạt nên tôi đã cắt ra bán cho ông C 01 lô, ông Q 01 lô. Lô đất bán cho ông Q có cả gian bếp, còn lô đất bán cho ông C thì phải cất bớt gian nhà ba gian đi. Toàn bộ số tiền bán đất tôi không được nhận mà nộp hết cho nhà nước để nộp tiền thi hành án cho anh H, chị H. Sau đó tôi và hai con của anh H chị H sống tại gian nhà và lô đất còn lại tại đường K, phường P. Đến khoảng năm 2010, chị H được ra tù, tôi trả lại nhà đất cho chị H, tôi trở về nhà tôi ở sát nhà con trai tôi ở tổ 29, đường K, phường P sống đến nay. Tôi là mẹ đẻ anh H nhưng tôi không liên quan gì đến tài sản của anh H và không liên quan đến việc mua đất chung của anh P, chị H. Tôi chỉ là người trông nhà và nuôi con giúp anh chị H trong thời gian anh chị H đi cải tạo, nên tôi cũng không có ý kiến gì về việc kiện của những anh chị này. Việc mua chung đất giữa anh P, chị H như thế nào thì Tòa án phải hỏi ông H, bà L.

+ Lời khai của anh Lê Đ (Bút lục 77): Tôi chuyển khẩu về tổ 29, phường P từ tháng 4/2002 nhưng tôi sống chủ yếu bên Trung Quốc. Khi tôi về tổ 29 thì anh Nguyễn C đã sinh sống tại đó. Anh Nguyễn C là anh em đồng hao với tôi. Tôi về đó

khoảng hơn 1 năm thì anh C mua đất tại số nhà 442, anh C nói với tôi đất này anh mua của bà N (mẹ chồng chị H), đất chưa có bìa đỏ, còn việc anh C mua bán với bà N như thế nào thì tôi không được biết. Sau khi mua anh C đã dựng nhà tạm cùng gia đình sinh sống tại đó. Năm 2006-2007 tôi mua lại diện tích đất này của anh C là 80m² giá 260.000.000đồng (*Hai trăm sáu mươi triệu đồng*), lúc đó đất đã có bìa đỏ mang tên anh C, sau khi mua đất của anh C tôi đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tôi. Do chưa ở nên tôi cho cháu tôi ở nhờ. Đến năm 2012 tôi xây nhà và về sinh sống tại số nhà 442 từ đó đến nay. Khi tôi về mua đất thì cạnh nhà tôi là số nhà 440 có một ngôi nhà gỗ như hiện nay và thấy bà N cùng hai cháu của bà N sống tại đó. Đến năm 2010-2011 thì tôi thấy chị H về sống tại đó cùng các con còn bà N không sinh sống ở đó nữa. Đến khoảng năm 2012-2013 trở lại đây chị H không sống tại số nhà 440 nữa. Từ năm 2013 trở lại đây tôi có thấy anh P thỉnh thoảng có sang số nhà 440 quản lý. Tôi có nghe hàng xóm nói lại là cả khu đất của hai chị em chị H mua chung, trong thời gian chị H đi cải tạo bà N ở nhà cắt đất bán đi 2 lô, 1 lô bán cho anh Q, 1 lô bán cho anh C, còn lại 1 lô tại số nhà 440 là của em trai chị H.

+ Lời khai của ông Trần Q (BL 81):.....Năm 2002, tôi được biết cơ quan thi hành án thông báo là bán diện tích đất của anh H và chị H để lấy tiền nộp thi hành án, nếu ai có nhu cầu mua thì lên hệ với mẹ đẻ của anh H là bà Nguyễn Thị M để thỏa thuận mua bán nên tôi đã trực tiếp liên hệ với bà M mua lại diện tích đất 80m² tại tổ 29, đường K, phường P, thành phố L (đối diện nhà tôi), có giấy ủy quyền của anh H, chị H ủy quyền cho bà M bán. Khi tôi mua thì trên đất có 01 nhà gỗ tạm với giá là hơn 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*). Sau khi mua, do chưa sử dụng đến nên tôi vẫn để không nhà ở và đất, nay ngôi nhà gỗ trên đã mục nát. Năm 2016 tôi mới làm thủ tục xin cấp GCNQSD. Ngày 11/7/2016 UBND thành phố L đã cấp GCNQSDĐ số CĐ 125531 ngày 11/7/2016 mang tên hộ ông Trần Q và bà Phùng Thị Thu T tại tổ 29, phường P, thành phố L. Diện tích đất là 80m², thửa số 96, tờ bản đồ P17-17.....

+ Lời khai của chị Nguyễn Thị T (BL 78):...Tôi chuyển đến sinh sống tại tổ 1 (cũ) sau đó chuyển thành tổ 37, hiện nay là tổ 29 phường P, thành phố L từ tháng 8/1996 đến nay. Khi tôi đến đây sinh sống thì gia đình chị Dền Thị H, anh Nguyễn Văn H đã sinh sống tại đây. Nhà chị H, anh H ở đối diện nhà tôi. Lúc đó tại khu phố này có ít hộ dân sinh sống nên tôi và chị H có chơi và hay nói chuyện với nhau. Chị H có nói với tôi, chị H và em trai chị H là anh Dền Văn P có mua chung lô đất trên với giá bao nhiêu tiền tôi không biết và tôi cũng không biết chị H mua lô đất vào thời gian nào vì tôi cũng không hỏi. Thời gian chị H, anh H đi cải tạo thì mẹ anh H là bà Nguyễn Thị M ở nhà bán một phần đất của chị H, trên đất có 01 nhà gỗ cho anh Q. Sau đó mẹ anh H và cơ quan thi hành án tiếp tục bán một phần đất của chị H cho anh C. Còn lại một phần đất và trên đất có 01 ngôi nhà gỗ mà hiện nay anh H và anh P đang tranh chấp.

Tôi không có diện tích đất nào tại tờ bản đồ số P17-17 năm 1998, thửa số 10, diện tích 198,3m². Tại biên bản xác định mốc giới và hồ sơ kỹ thuật thửa đất là không

phải chữ ký của tôi và cũng không phải đất của tôi. Đây là diện tích đất của chị H và anh P mua chung nhau, tôi không biết ai đã tự ý kê khai tên tôi vào. Khi tôi chuyển đến đây sinh sống thì trên lô đất chị H và anh P mua chung đã có 02 nhà gỗ, ai là người làm thì tôi không biết.

+ Lời khai của ông Đào Quang T (BL 79-80):...Tôi đến tổ 1 (cũ) phường P, thành phố L sinh sống từ năm 1994 và làm tổ phó tổ 1 (cũ) từ năm 1994. Đến năm 1996 thì tổ 1 (cũ) chia thành tổ 37, tôi làm tổ trưởng tổ 37, đến khoảng năm 2001 thì tổ 37 chuyển thành tổ 29, tôi vẫn làm tổ trưởng tổ 29 đến tháng 6/2015 thì tôi nghỉ. Khi tôi đến đây sinh sống thì gia đình anh H, chị H đã sinh sống tại lô đất mà sau này anh chị H bán cho anh Q, lúc này trên đất đã có 01 nhà gỗ. Tôi không thấy anh P vì anh P đi cải tạo tại trại giam. Sau đó, anh H, chị H cũng đi cải tạo. Năm 1994, thuế đất là do anh H, chị H nộp. Thời gian này, do cơ quan thuế tự đi thu, chúng tôi là tổ trưởng chỉ dẫn cơ quan thuế đến nhà dân thu thuế. Việc thu tiền, viết biên lai, vào sổ là do cán bộ thuế làm. Đến khoảng năm 2000 thì cơ quan thuế ủy quyền cho tổ trưởng đi thu thuế đất, tôi là người trực tiếp thu thuế đất và viết biên lai. Tôi chỉ thấy ai là người sử dụng đất thì tôi thu thuế. Đối với lô đất của nhà anh H, chị H, anh P tôi được biết là mua chung nhau mua lại của ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị L, còn diện tích bao nhiêu và hết bao nhiêu tiền tôi không biết vì việc mua bán không qua tổ trưởng. Tôi biết lô đất này anh P, chị H mua từ năm 1992, lúc đó do ông Phạm K làm tổ trưởng. Trước đây đi thu thuế đất chúng tôi thu chung cả lô đất, sau này gia đình chị H cắt ra bán cho ông Q 01 lô, ông C 01 lô, còn lại 01 lô là của anh P đang sử dụng hiện nay. Khi ông Q và ông C mua thì ông Q, ông C tự nộp thuế đất còn lô đất của anh P đang sử dụng khi anh H ở nhà chưa đi cải tạo thì vợ chồng anh H nộp. Khi anh H đi cải tạo thì chị H nộp thuế. Khi cả anh H chị H đi cải tạo thì không có ai nộp thuế. Từ năm 2015 đến nay thuế đất do anh Dền Văn P nộp. Việc gia đình anh H, chị H, anh P cắt đất ra chia nhau như thế nào thì tôi không được biết.

+ Lời khai của ông Phạm K (BL 82-83): Tôi làm tổ trưởng tổ 1 (cũ) nay là tổ 27 phường P, thành phố L từ năm 1992 đến nay. Khi đó anh Dền Văn P và chị Dền Thị H là công dân của tổ 1 (cũ) do tôi quản lý nhưng đến năm 1996, một phần của tổ 1 (cũ) chuyển sang tổ 37 (nay là tổ 29) trong đó có hộ của anh P, chị H nên hiện nay anh P, chị H là công dân tổ 29, không còn là công dân do tôi quản lý nữa. Năm 1992, tôi có được biết anh P, chị H mua chung 01 lô đất của ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị L (ông H, bà L cũng là công dân tổ 1 cũ, hiện nay ông H bà L đang sinh sống tại tổ 29, phường P). Anh P và chị H mua lô đất diện tích bao nhiêu và giá bao nhiêu tiền tôi không được biết vì thời điểm đó ông H và bà L rất nhiều đất và bán cho rất nhiều người. Sau khi mua đất tôi thấy anh P và chị H có dựng 02 ngôi nhà gỗ trên diện tích đất đã mua của ông H, bà L và sinh sống tại đó. Khoảng năm 1994 thì anh P đi cải tạo tại trại giam, sau đó chị H cũng bị bắt đi cải tạo, còn anh H đi cải tạo 2, 3 lần tôi không nhớ rõ vì thời gian đã lâu. Từ năm 1992 đến 1994, cơ quan thuế có nhờ các tổ trưởng thông báo cho những hộ dân có đất trên địa bàn phường P, thành phố L tập trung đến nhà các tổ trưởng để cán bộ cơ quan thuế đến thu thuế đất. Tôi đã thông báo

cho các hộ dân trong đó có hộ anh Dền Văn P và chị Dền Thị H đến nộp thuế đất tại nhà tôi. Tôi thấy anh Dền Văn P đến nhà tôi nộp thuế đất được 02 lần. Khoảng từ năm 1995-1996 thì hộ anh P và chị H chuyển về tổ 37 do ông Đào Quang T quản lý.

+ Tại biên bản xác minh ngày 28/6/2016. Phòng tài nguyên và môi trường thành phố L xác định: Đối với diện tích đất 110,4m² tại đường K, tổ 29, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai, thì mặc dù diện tích đất trên có trong Bản đồ, sổ mục kê tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ và thể hiện người sử dụng là Nguyễn Văn H và Dền Thị H. Tuy nhiên theo quy định thì khi đo vẽ bản đồ, ai đang sử dụng đất thì người đó ký xác định mốc giới và ai đang sử dụng đất thì người đó phải nộp thuế nhà đất, chứ không xác định nguồn gốc đất.....

[3] Như vậy, xét thấy lời khai của những người làm chứng phù hợp với lời khai của nguyên đơn và lời khai của bị đơn chị Dền Thị H, cùng những tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ. Đủ cơ sở để khẳng định nguồn gốc diện tích đất 260m² (13m chiều rộng, 20m chiều sâu) tại tổ 1 cũ nay là tổ 29 phường P, thành phố L là của anh Dền Văn P và chị Dền Thị H mua của ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị L. Sau khi mua đo thực tế được 14m chiều rộng và khai phá thêm được 27m chiều sâu = 378m², anh P và chị H đã chia đôi thửa đất trên mỗi người sử dụng 1/2 và Tại bản đồ địa chính đo vẽ tháng 3/1998; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 22/5/1998, sổ mục kê lập ngày 01/8/1998 ghi: thửa đất số 10 diện tích 198,3m² thuộc tờ bản đồ địa chính P17-17 chủ sử dụng đất Nguyễn Thu H (Diện tích đất này năm 2006 đo đạc lại còn 130,3m². Ngày 17/8/2016 Tòa án đo đạc thực tế còn 110,4m²); Thửa đất số 11 diện tích 189,2m² thuộc tờ bản đồ số P17-17 tên người sử dụng đất là Nguyễn Văn H. Diện tích đất tại bản đồ địa chính năm 1998 phù hợp với diện tích đất anh P và chị H đã mua của ông H và bà L. Xác định việc anh Dền Văn P và chị Dền Thị H mua đất của ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị L là sự thật.

Năm 2002 bà Nguyễn Thị M đã bán cho anh Trần Q 80m², anh Nguyễn C 80m² (Sau này anh C bán lại cho anh Lê Đức L). Xác định diện tích đất của chị H đã bán hết.

Còn lại tổng diện tích đất 110,4m², có chiều rộng phía trước là 5,67m, chiều rộng phía sau là 5,37m, chiều dài hai bên là 20m, Địa chỉ thửa đất tại: đường K, tổ 29, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Đất có tứ cận như sau: Phía đông giáp với nhà đất số 442, đường K, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai (nhà ông Lê Đức L); Phía tây giáp với nhà đất số 438, đường K, phường P, thành phố L tỉnh Lào Cai (nhà ông Chu Đức A); Phía bắc là mặt đường K, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 ngôi nhà gỗ tam mái lợp ngói xi măng + Nhà bếp và nhà vệ sinh đã xây khép kín. Xác định đất và tài sản gắn liền với đất là của anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L. Vì vậy có đủ cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L nhận chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Bị đơn anh Nguyễn Văn H và chị Dền Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 100; Điều 166; Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 164; Điều 169 của Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng khoản 1 Điều 147; Điều 157; Khoản 1 điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L. Xác định quyền sử dụng diện tích đất 110,4m², có chiều rộng phía trước là 5,67m, chiều rộng phía sau là 5,37m, chiều dài hai bên là 20m, tại thửa đất số 94 thuộc tờ bản đồ P17-17. Đất có tứ cận như sau: Phía đông giáp với nhà đất số 442, đường K, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai (nhà ông Lê Đức L); Phía tây giáp với nhà đất số 438, đường K, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai (nhà ông Chu Đức A); Phía bắc là mặt đường K, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai; Phía nam giáp đường thoát hiểm; Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 ngôi nhà gỗ tam mái lợp ngói xi măng + Nhà bếp và nhà vệ sinh đã xây khép kín. Địa chỉ nhà đất tại đường K, tổ 29, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai thuộc quyền sở hữu và sử dụng của nguyên đơn anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L. Buộc anh Nguyễn Văn H và chị Dền Thị H chấm dứt việc tranh chấp đối với tài sản trên

Anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Buộc anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L phải chịu 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L đã nộp 12.000.000 (*Mười hai triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009381 ngày 20/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L. Anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L được hoàn trả lại số tiền 11.800.000đ (*Mười một triệu tám trăm ngàn đồng*).

Anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L phải chịu 2.100.000đ (*Hai triệu một trăm ngàn đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận anh Dền Văn P và chị Nguyễn Thị L đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Bị đơn anh Nguyễn Văn H và chị Dền Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

"Trong 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 thoả 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".

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh (1);
- VKSND (2);
- THADS TP (1);
- Đường sự (3);
- Lưu (3).

Vũ Thị Mai Phương