

Bản án số: 58/2023/DS-ST

Ngày: 18-8-2023

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 CAO BẰNG, TỈNH CAO BẰNG

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:* Bà Hoàng Kim Chi

*Các Hội thẩm:*

1. Ông Lã Văn Luật;
2. Ông Trịnh Văn Phương;

**- Thư ký phiên toà:** Bà Lê Thị Hương Giang là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

**- Kiểm sát viên được phân công kiểm sát việc giải quyết vụ án:** Bà Vũ Thị Anh - Kiểm sát viên

Trong ngày 18 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 145/2023/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2023 và ấn định mở lại phiên tòa quy định tại khoản 2 Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2023/QĐST-DS ngày 11/8/2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị T, sinh năm: 1942;

Địa chỉ: Tổ 02, phường TG, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hoàng Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông bà Nông Thị D, Nông Thanh K, Nông Thị G, Nông Văn H đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị T2, sinh năm: 1988;

Địa chỉ: Xóm BV, xã TH, huyện Bảo Lạc, tỉnh Cao Bằng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị L - Luật sư Văn phòng luật sư Hà - Liên thuộc đoàn luật sư tỉnh Cao Bằng.

Địa chỉ: Tổ 16, phường Sông Hiến, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

**- Bị đơn:**

1. Ông Lê Hùng K, sinh năm: 1968, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị H2. Hiện đang tạm giam tại Nhà tạm giữ Công an thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Bà Nông Thị L, sinh năm: 1974;

Cùng địa chỉ: Tổ 02, phường TG, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Thế H1 - Chủ tịch.

2. Bà Nông Thị D, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: Tổ dân phố 03, thị trấn Sông Cầu, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên;

3. Ông Nông Thanh K, sinh năm: 1969;

4. Bà Nông Thị G, sinh năm 1972;

5. Ông Nông Văn H, sinh năm: 1974;

Cùng địa chỉ: Xóm Nà Ý, xã Cao Chương, huyện Trùng Khánh, tỉnh Cao Bằng;

6. Bà Nông Thị H2, sinh năm: 1931;

Địa chỉ: Tổ 02, phường TG, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

*- Người làm chứng:*

1. Bà Hoàng Thị M, sinh năm: 1942;

2. Ông Nông Hữu A, sinh năm: 1944;

3. Ông Bế Ích D, sinh năm: 1948;

4. Ông Lê Minh Đ, sinh năm:

Cùng địa chỉ: Tổ 02, phường TG, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng

Có mặt nguyên đơn, bị đơn bà Lê, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H2, người làm chứng ông Đức. Vắng mặt bị đơn ông K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Cao Bằng, các ông bà Dương, K, Giang, Huy, người làm chứng M, Ái, Doanh có lý do.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/6/2022, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hoàng Thị T, người được ủy quyền bà Hoàng Thị T2 trình bày:*

Về thành phần gia đình: Bố Tôi Nông Thanh H1 (đã chết) trước khi lấy mẹ tôi có vợ là bà Nông Thị Pẩy và có 04 người con gồm Nông Thị D, Nông Thanh K, Nông Thị G, Nông Văn H. Sau khi bà Pẩy chết, từ khoảng năm 1982 - 1985, Bố tôi và mẹ tôi là Hoàng Thị T chung sống cùng nhau (không có đăng ký kết hôn) và năm 1988 sinh ra tôi.

Về quan hệ với bị đơn: Bố tôi Nông Thanh H1 và ông Lê Hùng K có mối quan hệ họ hàng xa.

Về Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: Năm 1984, bố tôi là ông Nông Thanh H1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn T3 (đã chết năm 2015) và bà Nông Thị H2 thửa đất đồi tại tổ 02, phường TG, thành phố Cao Bằng với giá 15.000đ, thửa đất ODT/113, diện tích 275m<sup>2</sup>, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình quản lý, sử dụng đất: Sau khi nhận chuyển nhượng bố tôi đã san gạt, cải tạo từ đất đồi thành mặt bằng để làm đất ở. Năm 1985 bố, mẹ tôi đã dựng một ngôi nhà gỗ trên thửa đất với diện tích 45m<sup>2</sup>, số đất còn lại làm chuồng trại và chăn nuôi. Từ năm 2005 đến năm 2008, bố, mẹ tôi đã nộp thuế đầy đủ nhưng sau không thấy cơ quan thuế đến thu nữa nên gia đình tôi chưa nộp. Gia đình tôi thuộc diện hộ

nghèo, năm 2003 được ủy ban nhân dân phường và dân cư tổ 02, phường TG đã ủng hộ cho gia đình một ngôi nhà Đại đoàn kết, loại nhà cấp 4, diện tích 45m<sup>2</sup>, một gian bếp nhỏ gia đình tôi tự xây, diện tích còn lại dùng để làm chuồng trại chăn nuôi, trồng trọt. Ông Lê Văn T3 và bà Nông Thị H2 có con trai là Lê Hùng K (vợ ông K là bà Nông Thị L). Năm 2016, ông K lấy lý do là đất của ông T3 thừa kế để lại cho ông nên ông đến tranh chấp, không cho gia đình khai thác, sử dụng. Cụ thể, ông K đã nhiều lần có hành vi gây sự, phá hàng rào, đào bới phần đất gia đình tôi đang quản lý và sử dụng, đuổi gia đình tôi khỏi nhà làm ảnh hưởng đến cuộc sống gia đình tôi. Vụ việc đã hòa giải tại cơ sở nhưng không thành. Nay tôi yêu cầu công nhận thửa đất số ODT/113, diện tích 275m<sup>2</sup>, địa chỉ: Tổ 02, phường TG, thành phố Cao Bằng là đất của gia đình tôi và yêu cầu ông K, bà L không gây khó khăn cản trở cho gia đình tôi trong việc quản lý và sử dụng đất.

*Tại Bản tự khai, các biên bản hòa giải bị đơn ông Lê Hùng K trình bày:* Bố tôi là Lê Văn T3 (đã mất) và mẹ tôi là Nông Thị H2. Năm 1983 ông Hà là cháu gọi mẹ tôi bằng cô sau khi ra tù không có chỗ ở nên ông có hỏi bố mẹ tôi để lại cho mảnh đất để làm nhà và hứa sẽ trả tiền đất cho bố mẹ tôi. Bố mẹ tôi có cắt một phần đất của gia đình cho ông Hà khoảng 270m<sup>2</sup>. Mấy năm sau, ông Hà và bà Thỏa chung sống với nhau, sau đó vợ chồng ông Hà và bà Thỏa có trưc trặc, ông Hà bỏ về quê, bà Thỏa trực tiếp quản lý về đất, gia đình tôi có đòi tiền nhưng bà Thỏa vẫn không trả, bà Thỏa cho rằng ông Hà đã trả tiền cho bố tôi là ông T3. Bố tôi đã mất, mẹ tôi và tôi không được nghe về việc ông Hà đã trả tiền cho bố tôi. Nay bà Thỏa, chị Thủy khởi kiện đòi thừa đất trên tôi không chấp nhận. Tôi chấp nhận cho bà Thỏa phần đất có nhà Đại đoàn kết, phần đất còn lại chưa xây dựng tôi yêu cầu được lấy lại vì thực tế gia đình bà Thỏa chưa thanh toán tiền mua đất cho gia đình tôi, có mẹ tôi là người xác nhận.

*Bị đơn bà Nông Thị L:* Nhất trí với ý kiến của ông Lê Hùng K. Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Lời trình bày của các nhân chứng:*

1. Tại biên bản xác minh ngày 11/7/2023 ông Bé Ích D xác nhận: Tôi không có quan hệ họ hàng gì với nguyên đơn, bị đơn chỉ là hàng xóm gần nhà. Tôi được biết chồng bà Thỏa là ông Nông Thanh H1 có mối quan hệ họ hàng với bà Nông Thị H2 (mẹ đẻ ông K). Về nguồn gốc đất do ông Lê Văn T3 và bà Nông Thị H2 khai phá, sau này bán đất cho ông Hà bà Thỏa, việc thỏa thuận mua bán như thế nào tôi không nắm được. Trong quá trình sinh sống, từ năm 1988 đến năm 2021 tôi không thấy hai bên có tranh chấp gì, đến khoảng thời gian cuối năm 2021 ông K đi tù về thì hai bên bắt đầu tranh chấp.

2. Tại biên bản xác minh ngày 11/7/2023 Ông Nông Hữu A xác nhận: Tôi tham gia công tác lãnh đạo khu phố từ năm 1998. Về nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà Hoàng Thị T với ông Lê Hùng K và việc mua bán đất giữa ông Lê Văn T3 và ông Nông Thanh H1 như thế nào tôi không nắm được. Năm 2003, tôi làm tổ trưởng tổ dân phố, làm công tác hồ sơ xây nhà tình nghĩa cho hộ nghèo, gia đình bà Thỏa, ông Hà thuộc diện hộ nghèo, Đại đoàn kết cho xây nhà. Ông T3 (chồng bà H2) xác nhận đất hợp pháp, sau đó tổ trưởng dự toán trình lên Ủy ban nhân dân phường xem xét

cấp phát cho xây dựng nhà. Trong thời gian tôi làm công tác lãnh đạo (từ năm 1998 - 2016) không thấy hai bên có xảy ra tranh chấp, ngoài ra không cung cấp gì thêm.

3. Tại biên bản xác minh ngày 11/7/2023 bà Hoàng Thị M xác nhận: Tôi không có quan hệ họ hàng gì với nguyên đơn, bị đơn chỉ là hàng xóm gần nhà. Về nguồn gốc đất là đất của bà Nông Thị H2 và ông T3 khai phá, việc mua bán đất như thế nào giữa hai gia đình tôi không nắm được.

4. Tại biên bản xác minh ngày 11/7/2023 ông Lê Minh Đ - Tổ trưởng tổ 02, phường TG, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng xác nhận: Trên địa bàn tổ 02, phường TG, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng có bà Hoàng Thị T, sinh năm 1942, không có ai tên Nông Thị Thỏa. Việc sổ mục kê của phường năm 1995 ghi tên Nông Thị Thỏa theo tôi là do nhầm họ ông Nông Thanh H1 hoặc do quá trình vào sổ mục kê cán bộ phụ trách ghi sai sót.

5. Tại biên bản xác minh ngày 24/7/2023 bà lục Thị Bích N - Cán bộ phụ trách dữ liệu dân cư phường TG, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng xác nhận: Trước năm 2021, cấp sổ hộ khẩu do Công an thành phố Cao Bằng quản lý, từ ngày 01/7/2021 cập nhật dữ liệu dân cư, qua tra cứu, tại tổ 02, phường TG, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng có bà Hoàng Thị T, sinh năm 1942, có số căn cước công dân 004142003291, số giấy chứng minh thư nhân dân: 080568053.

\* Kết luận của các cơ quan chuyên môn:

Tại công văn số 274 ngày 17/02/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng: Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 25 tại tổ 2, phường TG, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng không thuộc đất công; Nằm vào vị trí quy hoạch mở sạt Nà Rùa (QĐ phê duyệt số 2030 ngày 29/10/2021); Có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu chủ sử dụng cung cấp được các loại giấy tờ theo quy định tại các Điều 100, 101 Luật đất đai năm 2013...

Tại công văn số 37 ngày 07/02/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) chi nhánh thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng: *Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 25, diện tích 257m<sup>2</sup> tại tổ 2, phường TG, thành phố Cao Bằng (bản đồ địa chính năm 2015), đối chiếu với bản đồ 1995 là thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4, diện tích 250m<sup>2</sup>. Sổ mục kê năm 1995, thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4, diện tích 250m<sup>2</sup> ghi thông tin chủ sử dụng đất là Nông Thị Thỏa.*

Tại biên bản xác minh thông tin người sử dụng đất, đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 13-c-I (nay là Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 25, diện tích 257m<sup>2</sup> tại tổ 2, phường TG, thành phố Cao Bằng, bản đồ địa chính năm 2015) là do bà Hoàng Thị T quản lý và sử dụng ổn định.

\* *Kết quả thăm định tại chỗ:* Tại biên bản xem xét thẩm định, đo đạc tại chỗ ngày 23/12/2022: Thửa đất tranh chấp ODT/113 có địa chỉ thuộc tổ 02 phường TG, thành phố Cao Bằng có các hướng tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông bắc giáp đường dân sinh;
- + Phía Tây nam giáp đất bà Hoàng Thị T6;
- + Phía Đông Nam giáp đất bà L (không biết họ tên địa chỉ do mua đi bán lại nhiều người);
- + Phía Tây bắc giáp đất nhà ông Long Thanh T7.

Về kích thước, diện tích theo sơ đồ trích đo cung cấp.

Về tài sản trên đất: 01 nhà xây cấp 04, nhà đại đoàn kết xây dựng năm 2003.  
Giá trị **206,4m<sup>2</sup> đất**: 366.566.400đ.  
Giá trị nhà trên đất: 180.527.560đ.  
Giá trị cây cối trên đất: 3.163.444đ.

**Tại phiên tòa:**

Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan vẫn giữ nguyên quan điểm và không có ý kiến gì bổ sung thêm;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Văn T3 và ông Nông Thanh H1 đã trao đổi, mua bán đất bằng miệng từ năm 1984. Ông Hà và bà Thỏa đã quản lý sử dụng ổn định từ năm 1984 đến năm 2016, sau khi ông Hà và ông T3 mất thì mới phát sinh mâu thuẫn. Căn cứ quy định tại khoản 2.2, Mục 2, Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán tối cao ngày 10/08/2004 về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì:*

*“2.2. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực)*

*Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án giải quyết như sau:*

*a) Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này.*

*b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:*

*b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó”. Nay đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà Thỏa theo quy định của pháp luật.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

\* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án:

\* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị

án: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của họ theo quy định của pháp luật.

**\* Quan điểm về việc giải quyết vụ án:**

**\* Về nguồn gốc đất tranh chấp:** thửa đất số 99, tờ bản đồ số 13-c-I nay là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 25 (bản đồ địa chính năm 2015) là của ông Lê Văn T3, bà Nông Thị H2 được nhà nước giao. Năm 1984, ông T3, bà H2 chuyển nhượng cho ông Nông Thanh H1. Việc chuyển nhượng bằng miệng, không được lập thành văn bản, không có diện tích đất cụ thể. Bà Hoàng Thị T là vợ thực tế của ông Nông Thanh H1, không đăng ký kết hôn. Năm 1985, gia đình ông Hà, bà Thỏa dựng nhà gỗ trên thửa đất trên diện tích 45m<sup>2</sup>, số đất còn lại để làm chuồng trại và chăn nuôi.

Căn cứ quy định tại khoản 2.2, Mục 2, Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán tối cao ngày 10/08/2004 về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì:

*“2.2. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực)*

*Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án giải quyết như sau:*

*a) Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này.*

*b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:*

*b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.”*

Xét thấy, ngay khi nhận chuyển nhượng đất với ông T3, bà H2, gia đình ông Hà, bà Thỏa đã xây dựng nhà ở, chuồng trại chăn nuôi trên diện tích nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T3, bà H2 không có ý kiến gì, mặc dù việc chuyển nhượng không lập thành văn bản, chỉ giao dịch miệng nhưng cũng đã xác lập giao dịch dân sự, do đó việc chuyển nhượng đất giữa ông T3, bà H2 và ông Hà là có hiệu lực.

**\* Về hiện trạng đất tranh chấp:**

Tại Biên bản xem xét thẩm định ngày 23/12/2022 và Biên bản định giá tài sản vào hồi 8h00' ngày 18/4/2023 xác định thực tế trên giá trị đất tranh chấp và các tài sản có trên đất như sau:

Diện tích đất: **206,4m<sup>2</sup>**, giá trị 366.566.400đ.

Giá trị nhà trên đất: 180.527.560đ.

Giá trị cây cối trên đất: 3.163.444đ.

**\* Về quá trình sử dụng đất tranh chấp:**

Năm 2005 đến năm 2008, gia đình bà Thỏa nộp thuế đầy đủ. Năm 2003, gia đình bà Thỏa là hộ nghèo, đủ tiêu chuẩn xây dựng nhà tình nghĩa nên được xây dựng cho một ngôi nhà cấp 4, diện tích 45m<sup>2</sup> trên thửa đất của gia đình bà Thỏa đang quản lý và sử dụng. Gia đình sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Năm 2015, ông Hà chết. Năm 2016, vợ chồng ông K, bà Lệ là con của ông T3, bà H2 lấy lý do là thửa đất của ông T3 để lại cho K nên đòi lại. Bà Thỏa đã làm đơn đề nghị tổ dân phố và UBND phường TG hòa giải việc tranh chấp nhưng không thành.

Tại Sổ mục kê năm 1995 ghi nhận thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4, nay là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 25 (bản đồ địa chính năm 2015), diện tích 250m<sup>2</sup> ghi thông tin chủ sử dụng đất là Nông Thị T. Tổ trưởng tổ dân phố xác định trên địa bàn tổ 2, phường TG không có bà Nông Thị T, sự nhầm lẫn có thể do lấy họ của chồng là ông Nông Thanh H1, thực tế có bà Hoàng Thị T là người trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất nêu trên, do đó đủ cơ sở để xác định bà Nông Thị Thỏa ghi trong sổ mục kê năm 1995 và bà Hoàng Thị T là cùng một người.

Gia đình bà Thỏa là người trực tiếp thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước với thửa đất trên và đã được ghi nhận tại Sổ mục kê năm 1995. Trong suốt quá trình quản lý, sử dụng đất, gia đình ông T3, bà H2 không có ý kiến gì.

Nay bà H2, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khai nhận có được chuyển nhượng đất cho ông Hà, chưa nhận được tiền thanh toán. Trong quá trình ông Hà sử dụng đất, bà H2 có đòi tiền, nhưng ông H xin chậm trả, đến nay khi ông H chết năm 2015, vợ ông Hà là bà Thỏa cho rằng ông Hà đã thanh toán tiền cho ông T3. Nay ông Hà và ông T3 đều đã chết, không có căn cứ để xác định được việc thanh toán tiền giữa hai ông. Tuy nhiên, thực tế xét thấy, khi tòa án tiến hành lấy lời khai của những người sống lâu năm tại tổ 2, phường TG, những người giáp ranh đều khai nhận có việc chuyển nhượng giữa ông T3, bà H2 và ông Hà. Gia đình ông Hà cũng đã sử dụng ổn định từ năm 1984 đến nay, bên cạnh đó, gia đình bà Thỏa là hộ nghèo, ngoài diện tích đất ở này, gia đình bà Thỏa không còn nơi ở nào khác. Xét các tình tiết trên, nhằm đảm bảo sự ổn định về nơi ở cho gia đình bà Thỏa, đối với yêu cầu công nhận thửa đất số ODT/113, diện tích 206,4m<sup>2</sup> (theo biên bản thẩm định ngày 23/12/2022), thuộc tổ 2, phường TG, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng là của gia đình bà Thỏa là có căn cứ và cần được chấp nhận. Ông K và bà Lệ không gây khó khăn, cản trở cho gia đình bà trong việc quản lý và sử dụng thửa đất.

**\* Bổ sung tại phiên tòa:**

Chị Thủy khai nhận bà Thỏa là vợ thứ hai của ông H. Trước đó, ông Hà có lấy vợ, hiện nay đã chết. Với người vợ trước, ông Hà có 04 người con chung. Ông Hà lấy bà Thỏa sinh được một mình chị Thủy.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 điều 39, Khoản 1 Điều 147, điều 157, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 609, 610, 611, 612, 613, 614, 616 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 3 điều 17, điều 100, điều 166, điều 170, điều 203 luật đất đai năm 2013;

- Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.

- Điều 12, Điều 25 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội (UBTVQH).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T: Công nhận quyền quản lý và sử dụng của bà Hoàng Thị T đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 25 (bản đồ địa chính năm 2015), diện tích 206,4m<sup>2</sup> (theo bản đồ đo vẽ ngày 23/12/2022); địa chỉ: tổ 02, phường TG, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tuy nhiên, do ông Hà chết không để lại di chúc nên những người con của ông Hà cũng có quyền và nghĩa vụ đối với một phần thửa đất trên. Do bà Thỏa là người hiện đang trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất trên nên giao bà Thỏa tiếp tục quản lý cho đến khi có sự thống nhất giữa các thành viên trong gia đình.

2. Về án phí: Do bà Thỏa là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn là ông Lê Hùng K, bà Nông Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định: Do yêu cầu của bà Thỏa được chấp nhận nên ông Lê Hùng K, bà Nông Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông K, bà L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Thỏa số tiền đã tạm ứng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ của vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở những lời trình bày và kết quả tranh luận của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử sơ thẩm xét thấy:

[1]. Về Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Hoàng Thị T khởi kiện về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Lê Hùng K bà Nông Thị L, có địa chỉ: Tổ 02, phường TG, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng nên quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" và thẩm quyền giải quyết là thuộc Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Nông Thanh H1 và bà Nông Thị Thỏa mua lại với ông Lê Văn T3 và bà Nông Thị H2. Việc chuyển nhượng không làm văn bản chỉ bằng miệng, thời gian chuyển nhượng năm 1984. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Hà đến dựng nhà và lấy bà Thỏa về sinh sống trên đất tranh chấp. Năm 1995, bà Thỏa đi làm thủ tục kê khai, tại sổ mục kê ruộng đất phường TG năm 1995, thửa đất số 99, tờ bản đồ số 13-c-I (thuộc tờ bản đồ số 04) tên Nông Thị Thỏa, diện tích 250m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư. Nay là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 25 (bản đồ năm 2015). Bà Thỏa nộp thuế nhà đất từ năm 2005 - 2008, Năm 2003, gia đình bà Thỏa thuộc diện hộ nghèo nên được khu dân cư làm thủ tục đề nghị Mặt trận phường lập hồ sơ lên cấp có thẩm

quyền xây dựng nhà tình nghĩa đại đoàn kết. Tại biên bản xác minh của Tổ trưởng tổ dân phố ông Nông Hữu Ái xác nhận, tại thời điểm lập hồ sơ, ông T3 bà H2 đều có mặt tại nơi cư trú, ông T3 là người đã xác nhận chủ đất là ông Nông Thanh H1 và bà Hoàng Thị T. Căn cứ vào quá trình sử dụng đất, kê khai, nộp thuế và xây dựng nhà và kết quả xác minh, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Thỏa đã sử dụng đất liên tục từ năm 1984 đến nay đã trên 30 năm, đã làm thủ tục kê khai đất tại sổ mục kê của phường và nộp thuế nhà đất theo quy định, việc thanh toán tiền chuyển nhượng chỉ có ông Nông Thanh H1 và ông Lê Văn T3 thực hiện, ông T3 đã xác nhận đất của gia đình bà Thỏa là chính chủ, hợp pháp, đất không có tranh chấp. Do đó, có thể khẳng định việc chuyển nhượng đã thành công nên yêu cầu được quyền quản lý sử dụng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 25 của nguyên đơn bà Hoàng Thị T là có căn cứ và cần được chấp nhận.

[3] Đối với ý kiến yêu cầu Tòa án buộc bà Thỏa trả lại một phần diện tích đất tranh chấp chưa sử dụng đến của bị đơn ông Lê Hùng K với lý do ông Hà và bà Thỏa chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Quá trình thụ lý, xây dựng hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông K bà Lê không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng và thanh toán, tại sổ mục kê năm 1995, ông Lê Văn T3 cũng đi kê khai đất đai nhưng không kê khai thửa đất tranh chấp trên và trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T3 cũng không có thửa đất tranh chấp. Năm 2008, ông T3 chết, nhưng trước đó cũng không có tranh chấp, khi chết cũng không có bút tích hay giấy tờ thừa kế của ông Lê Văn T3 liên quan đến thửa đất tranh chấp. Do đó, yêu cầu của ông K, bà Lê là không có căn cứ và không được chấp nhận.

[4] Về chủ thể liên quan đến quyền quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp: Các ông bà Hoàng Thị T2, Nông Thị D, Nông Thanh K, Nông Thị G, Nông Văn H chưa có yêu cầu hay đề nghị Tòa án giải quyết phân chia thừa kế phần di sản của ông Hà để lại nên HĐXX không xem xét mà sẽ tạm giao cho gia đình nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ Điều 221, các Điều 609, 610, 611, 612, 613, 614, 616 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 điều 17, điều 100, điều 166, điều 170, điều 203 luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá, đo đạc tài sản.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông bà Hoàng Thị T2, [Nông Thị D](#), [Nông Thanh K](#), [Nông Thị G](#), [Nông Văn H](#).

Nguyên đơn bà Hoàng Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T2, [Nông Thị D](#), [Nông Thanh K](#), [Nông Thị G](#), [Nông Văn H](#) được quyền quản lý, sử dụng Thửa đất tranh chấp thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 13-c-I (thuộc tờ bản đồ số 04) tên Nông Thị Thỏa (Hoàng Thị T), diện tích 250m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư. Nay là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 25 (bản đồ năm 2015), có các hướng tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông bắc giáp đường dân sinh;
- + Phía Tây nam giáp đất bà Hoàng Thị T6;
- + Phía Đông Nam giáp đất bà L (không biết họ tên địa chỉ do mua đi bán lại nhiều người);
- + Phía Tây bắc giáp đất nhà ông Long Thanh T7.

Về kích thước, diện tích theo sơ đồ trích đo cung cấp.

Về tài sản trên đất: 01 nhà xây cấp 04, hai gian, nhà đại đoàn kết xây dựng năm 2003.

Gia đình bà Hoàng Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T2, [Nông Thị D](#), [Nông Thanh K](#), [Nông Thị G](#), [Nông Văn H](#) có trách nhiệm liên hệ cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn ông K, bà Lê phải liên đới chịu nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đ để xung Ngân sách Nhà nước. Nguyên đơn bà Hoàng Thị T2 được hoàn lại số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã tạm nộp theo biên lai số 0003260 ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn phải chịu tiền đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp gồm: 3.000.000đ (chi phí đo đạc) + 4.200.000đ (chi phí thẩm định, định giá) = 7.200.000đ. Xác nhận nguyên đơn đã tạm nộp 10.000.000đ tiền chi phí đo đạc, thẩm định và đã thanh toán tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá hết 7.200.000đ, nay còn được hoàn lại 2.800.000đ.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn bà Thỏa có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền chi phí xem xét thẩm định tài sản. Nếu ông K, bà Lê chưa thi hành xong số tiền 7.200.000đ tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Trường hợp Bản án này 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.

4. Về quyền kháng cáo: Căn cứ các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 18/8/2023. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP Cao Bằng;
- CCTHADS TP Cao Bằng;
- TAND tỉnh;
- Lưu HS vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Hoàng kim Chi**

