

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HOÀ BÌNH
TỈNH HOÀ BÌNH**

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

Bản án số: 29/2020/DS-ST

Ngày: 27/10/2020.

V/v Kiện tranh chấp quyền sử dụng đất;

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HOÀ BÌNH**

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Thẩm phán Trần Hữu Ngà.

Các hội thẩm nhân dân: Ngô Thị Như Hoa, Phạm Quốc Trung;

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Thái Bình – Thư ký TAND thành phố Hòa Bình;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hòa Bình tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Công – Kiểm sát viên;

Mở phiên tòa công khai tại trụ sở Tòa án thành phố Hòa Bình ngày 27/10/2020, xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 51/2012/TLST-DS ngày 13/6/2012, giữa các đương sự sau:

1/ Nguyên đơn: ông Nguyễn Tiến Quyền, sinh năm 1952; địa chỉ: tổ 09 (Tổ 11 trước đây), phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Tiến Quyền: Ông Lưu Văn Thường và Bà Vũ Thị Hương - Trợ giúp viên thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Sở tư pháp tỉnh Hòa Bình.

2/ Bị đơn:

2.1. Bà Lương Thị Lý, sinh năm 1959; địa chỉ: tổ 09 (Tổ 11 trước đây), phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

2.2. Ông Hoàng Văn Hòe; địa chỉ: tổ 10, phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Văn Hòe là các con của ông Hòe, gồm:

- Ông Hoàng Đức Hiệu, sinh năm 1955; Địa chỉ: Khu Bồ Hải, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội;

- Bà Hoàng Thị Quý, sinh năm 1963; ĐKNKTT: tổ 3, phường Hữu Nghị, thành phố Hòa Bình; Nơi ở: phòng 22 tầng 22 nhà R5B, khu Royal City; Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội;

- Ông Hoàng Văn Yên (Tức Hoàng Đức Yên), sinh năm 1960; ĐKNKTT: tổ 13B, phường Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình; Nơi ở: tổ 10, phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình;

- Bà Hoàng Thị Hưng, sinh năm 1958 (Không có địa chỉ cư trú);

- Các thành viên khác trong gia đình ông Hoàng văn Hòe, bà Nguyễn Thị Hết (Nếu có).

3/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hà Thị Hiếu, sinh năm 1957 (Vợ ông Nguyễn Tiến Quyền);

Địa chỉ: tổ 09 (Tổ 11 trước đây), phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình;

3.2. Các con của ông Quyền, bà Hiếu gồm:

- Anh Nguyễn Tiến Duyệt, sinh năm 1980;

- Anh Nguyễn Tiến Dục, sinh năm 1983;

- Chị Nguyễn Thị Nguyệt, sinh năm 1984;

- Chị Nguyễn Thị Nga, sinh năm 1987;

- Anh Nguyễn Tiến Chiêu, sinh năm 1989;

ĐKNKTT: tổ 09 (Tổ 11 trước đây), phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

- Các thành viên khác trong gia đình ông Nguyễn Tiến Quyền, bà Hà Thị Hiếu.

3.3. Chồng bà Lương Thị Lý: ông Trịnh Hữu Vinh; Địa chỉ: tổ 09 (Tổ 11 trước đây), phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình;

3.4. Các con của bà Lý, ông Vinh, gồm:

- Chị Trịnh Kim Dung, sinh năm 1982; Địa chỉ: tổ 09 (Tổ 11 trước đây), phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình;

- Anh Trịnh Hữu Dũng, sinh năm 1985; Địa chỉ: tổ 09 (Tổ 11 trước đây), phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình;

- Các thành viên khác trong gia đình bà Lương Thị Lý, ông Trịnh Hữu Vinh.

Tại phiên tòa có mặt Ông Nguyễn Tiến Quyền, ông Lưu Văn Thường, bà Vũ Thị Hương và ông Hoàng Văn Yên (Tức Hoàng Đức Yên);

Ông Hoàng Đức Hiệu, bà Hoàng Thị Quý, bà Hoàng Thị Hưng vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xử vắng mặt;

Các đương sự khác vắng mặt mặc dù đã được triệu tập phiên tòa hợp pháp nhiều lần.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

{1} Theo đơn khởi kiện và quá trình cung cấp chứng cứ, nguyên đơn Nguyễn Tiến Quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Quyền cho rằng:

Ngày 10/02/1991, gia đình ông Hoàng Văn Hòe đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Quyền toàn bộ thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 (Tờ bản đồ 62 trước đây) tại tổ 11 (Cũ), nay là tổ 09, phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình và đã giao toàn bộ thửa đất cho ông Quyền sử dụng. Đến năm 2008, Bà Lương Thị Lý bao chiếm toàn bộ thửa đất số 12 và cho rằng bản thân đã mua của ông Hoàng Văn Hòe thửa đất đó ngày 02/6/1992, nên có quyền sử dụng. Ông Quyền đã khiếu nại đến UBND phường Thái Bình nhưng hòa giải không thành, nên ông Quyền khởi kiện đến Tòa án, yêu cầu:

- Đề nghị Tòa tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 giữa ông Hòe với bà Lý (Nếu có);

- Yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Quyền với ông Hòe năm 1991;

- Buộc bà Lương Thị Lý tháo dỡ nhà xưởng, Công trình kiến trúc và tài sản xây dựng trái phép trên thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 và trả lại cho gia đình ông Quyền toàn bộ thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Tiến Quyền rút yêu cầu Đề nghị Tòa tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 giữa ông Hòe với bà Lý (Nếu có) và giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại; Tự nguyện cho anh Hoàng Văn Yên (Con trai ông Hòe) 109,98 m² đất phần tiếp giáp với thửa số 13 của gia đình bà Lương Thị Lý (Trong đó, chiều ngang 06 mét, chiều dài đến hết đất theo bản đồ địa chính);

{2} Quá trình cung cấp chứng cứ, bà Lương Thị Lý cho rằng: ngày 02/6/1992, bà đã mua của ông Hoàng Văn Hòe thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 và sử dụng ổn định cho đến nay. Do đó bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quyền và không đồng ý trả lại đất;

{3} Ông Hoàng Văn Yên, ông Hoàng Đức Hiệu, bà Hoàng Thị Quý (Là các con của ông Hoàng Văn Hòe, bà Nguyễn Thị Hết) công nhận việc ông Nguyễn Tiến Quyền đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 của gia đình ông Hoàng Văn Hòe là đúng; Ông Quyền đã được bàn giao thửa đất số 12 để quản lý, sử dụng. Đến năm 2007 hoặc 2008 gia đình bà Lý mới bao chiếm thửa đất này dẫn đến tranh chấp.

{4} Các đương sự khác vắng mặt và không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

{5} Tại phiên tòa sơ thẩm, Đại diện Viện Kiểm sát cho rằng các đương sự vắng mặt đã có đơn đề nghị xử vắng mặt, hoặc đã được triệu tập phiên tòa hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, nay đề nghị áp dụng các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự này.

Về nội dung: đề nghị đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 giữa ông Hòe với bà Lý (Nếu có) do nguyên đơn đã rút yêu cầu trên tại phiên tòa; Chấp nhận các nội dung khởi kiện còn lại của nguyên đơn (Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 xác lập năm 1991 giữa ông Nguyễn Tiến Quyền và bà Lương Thị Lý; Buộc gia đình bà Lương Thị Lý phá dỡ công trình xây dựng, vật kiến trúc và các tài sản xây dựng trên đất tranh chấp và trả lại cho gia đình ông Nguyễn Tiến Quyền toàn bộ thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 nêu trên theo quy định chung của pháp luật. Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Tiến Quyền, theo đó giao cho anh Hoàng Văn Yên (Con trai ông Hòe) sử dụng 109,98 m² đất tại thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 (Phần tiếp giáp với thửa số 13 của gia đình bà Lương Thị Lý; Trong đó, chiều ngang là 06 mét, chiều dài đến hết đất theo bản đồ địa chính). Đề nghị tuyên hộ ông Nguyễn Tiến Quyền, ông Hoàng Văn Yên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để làm thủ tục xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với đất nêu trên, theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

{6} Về tố tụng: Bị đơn, người liên quan và những người tham gia tố tụng khác vắng mặt đều đã được Tòa tổng đạt giấy triệu tập phiên tòa hợp pháp nhiều lần, nhưng vẫn vắng mặt hoặc có đơn từ chối tham gia tố tụng, đề nghị xét xử vắng mặt; Do đó căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tòa xét xử vắng mặt các đương sự này.

Thấy rằng:

{7} Thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 (Tờ bản đồ 62 trước đây) tại tổ 11, nay là tổ 09, phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình từ đây viết tắt là thửa 12.

{8} Ông Nguyễn Tiến Quyền và người bảo vệ quyền lợi của ông Quyền cho rằng ngày 10/02/1991, ông Quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Văn Hòe (Giấy viết tay, có người làm chứng), theo đó ông Hòe chuyển nhượng cho ông Quyền toàn bộ thửa 12. Ông Quyền đã trả đủ tiền theo thỏa thuận và đã được ông Hòe bàn giao toàn bộ thửa đất để quản lý. Bản thân ông Quyền đã đầu tư, trồng cây trên đất đến năm 1993 thì cho ông Nguyễn Công Nha mượn. Năm 2004, ông Nha trả lại thửa 12 cho ông Quyền, khi đó gia đình bà Lương Thị Lý không tranh chấp. Lời khai trên của ông Quyền phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được;

Ông Nguyễn Công Nha cũng xác nhận năm 1993, ông Nha mượn của ông Nguyễn Tiến Quyền toàn bộ thửa 12 để canh tác. Tháng 12 Năm 1997, UBND phường Chăm Mát khi đó đã đo đạc, lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới và ghi nhận ông Nguyễn Công Nha đang sử dụng thửa 12. Ông Nha biết điều đó, nhưng vẫn thừa nhận đây là đất của ông Nguyễn Tiến Quyền mua của ông Hoàng Văn Hòe, nên không tranh chấp. Đến năm 2004, ông Nha trả lại toàn bộ thửa 12 cho ông Quyền. Ông Nha cho rằng từ năm 1993 đến năm 2004 gia đình ông mượn của ông Quyền thửa 12 và sử dụng ổn định nhưng gia đình bà Lương Thị Lý không tranh chấp, không có ý kiến gì, vì đó là đất của ông Quyền.

Ông Hoàng Văn Hòe đã chết, các con của ông Hòe trong đó có ông Hoàng Văn Yên (Là người được gia đình giao cho đại diện trong quá trình giải quyết tranh chấp) đều công nhận ngày 10/02/1991, gia đình ông Hòe đã bán cho ông Nguyễn Tiến Quyền toàn bộ thửa 12 là sự thật. Ông Quyền đã trả đủ tiền theo thỏa thuận và đã được bên bán giao cho quản lý, sử dụng toàn bộ thửa 12 một cách ngay tình, nay các con của ông Hòe đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng ký giữa ông Quyền và ông Hòe là hợp pháp, đồng thời cũng khẳng định không có việc gia đình ông Hòe bán thửa 12 cho gia đình bà Lương Thị Lý và đề nghị Tòa giải quyết đảm bảo quyền lợi cho ông Nguyễn Tiến Quyền.

Như vậy, có cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa gia đình ông Nguyễn Tiến Quyền với gia đình ông Hoàng Văn Hòe năm 1991 là có thật và có hiệu lực như ông Quyền yêu cầu.

{9} Bà Lương Thị Lý cho rằng năm 1992 bà mua thửa 12 của ông Hoàng Văn Hòe và đã viết giấy mua bán, đến năm 1996 viết lại giấy mua bán lần thứ hai (Giấy viết tay, không có xác nhận của UBND nhưng có dấu xác nhận của Hợp tác xã Chăm). Từ khi mua đến nay, gia đình bà sử dụng ổn định, do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quyền và không đồng ý trả lại đất. Thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà Lý khai (Nếu có) cũng không có hiệu lực pháp luật, vì được xác lập sau; Mặt khác, theo bà Lý thì từ năm 1992, bà đã mua thửa 12 của ông Hòe và sử dụng ổn định đến nay; Tuy nhiên, qua các tài liệu, chứng cứ thu thập được, có cơ sở để khẳng định từ năm 1992 đến năm 2004, gia đình bà Lý không quản lý đất này (Người quản lý, sử dụng là gia đình ông Nguyễn Tiến Quyền,

sau đó ông Quyền cho gia đình ông Nguyễn Công Nha mượn canh tác đến năm 2004 thì ông Nha trả đất cho ông Quyền); Trong thời gian đó, gia đình bà Lý không tranh chấp, chỉ đến khi ông Hoàng Văn Hòe chết, bà Lý mới bao chiếm đất và cho rằng đã mua thửa 12 của ông Hòe; Bản thân các con ông Hòe cũng khẳng định gia đình ông Hòe không bán đất cho bà Lý. Như vậy, không có cơ sở để chấp nhận quan điểm của bà Lý.

{10} Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 10/02/1991 giữa ông Nguyễn Tiến Quyền và ông Hoàng Văn Hòe là sự thật và có hiệu lực; Kể từ khi gia đình bà Lý bao chiếm, gây dựng tài sản trên thửa 12, gia đình ông Quyền đã phản đối gay gắt và báo cáo với chính quyền địa phương để ngăn chặn nhưng không được, nên có cơ sở để chấp nhận quan điểm của ông Quyền, về việc yêu cầu Tòa án buộc gia đình bà Lương Thị Lý tháo dỡ công trình xây dựng, vật kiến trúc, tài sản khác đã gây dựng trên thửa 12 và trả lại thửa 12 cho gia đình ông Nguyễn Tiến Quyền theo quy định chung của pháp luật.

{11} Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Tiến Quyền tự nguyện rút yêu cầu đề nghị tòa tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 12 ký giữa ông Hoàng Văn Hòe với bà Lương Thị Lý (Nếu có), vì hợp đồng đó vô hiệu. Đây là sự tự nguyện của đương sự, nên Tòa chấp nhận và đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu này.

{12} Tại phiên tòa, ông Nguyễn Tiến Quyền tự nguyện chia cho anh Hoàng Văn Yên (Con trai ông Hòe) 109,98 m² đất của thửa 12 (Phần tiếp giáp với thửa 13 của gia đình bà Lương Thị Lý; Trong đó, chiều ngang 06 mét, chiều dài đến hết đất theo bản đồ địa chính). Sự tự nguyện của nguyên đơn phù hợp pháp luật, được công nhận. Gia đình ông Nguyễn Tiến Quyền và ông Hoàng Văn Yên có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền đề nghị xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật.

{13} Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định chung;

Ông Nguyễn Tiến Quyền tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được chấp nhận.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

{14} Áp dụng các điều 688 BLDS năm 2015; Các điều 1, 3, 13 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991; Các điều 428, 438, 439, , 433, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao; điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án, nay tuyên xử như sau:

I/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên hủy giao dịch (Hợp đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 (Tờ 62 trước đây) tại tổ 11, nay là tổ 09, phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình giữa ông Hoàng Văn Hòe và bà Lương Thị Lý (Nếu có), do ông Nguyễn Tiến Quyền đã tự nguyện rút yêu cầu này;

II/ Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn Nguyễn Tiến Quyền, cụ thể như sau:

1/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 (Tờ bản đồ 62 cũ) tại tổ 11, nay là tổ 09, phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình lập ngày 10/02/1991 giữa ông Nguyễn Tiến Quyền và ông Hoàng Văn Hòe có hiệu lực;

2/ Buộc gia đình bà Lương Thị Lý tháo dỡ công trình xây dựng, Vật kiến trúc, các tài sản xây dựng, gây dựng trên thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 (Tờ bản đồ 62 cũ) tại tổ 11, nay là tổ 09, phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, để trả lại đất cho gia đình ông Nguyễn Tiến Quyền;

3/ Buộc gia đình bà Lương Thị Lý trả lại cho gia đình ông Nguyễn Tiến Quyền toàn bộ thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 (Tờ bản đồ 62 cũ) tại tổ 11, nay là tổ 09, phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình với diện tích là 375,5 m²; Trong đó chiều ngang phía trước giáp đường Tây Tiến; Chiều ngang phía sau giáp suối; Chiều dọc một bên giáp thửa đất số 13 tờ bản đồ 39 tức tờ bản đồ 62 cũ của gia đình bà Lương Thị Lý; Chiều dọc một bên giáp suối (Có phụ lục kèm theo Bản án này);

4/ Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Tiến Quyền, theo đó chia cho anh Hoàng Văn Yên (Hoàng Đức Yên) 109,98 m² đất tại thửa đất số 12 tờ bản đồ 39 (Tức tờ bản đồ 62 cũ) tại tổ 11, nay là tổ 09, phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình; Trong đó, chiều ngang có chỉ số đo chung là 06 mét (Mặt trước giáp đường Tây Tiến; Mặt sau giáp suối), chiều dài đến hết đất theo bản đồ địa chính (Một bên tiếp giáp với thửa 13 của gia đình bà Lương Thị Lý; Một bên tiếp giáp với phần đất giao cho gia đình ông Nguyễn Tiến Quyền) (có phụ lục kèm theo bản án này);

5/ Gia đình ông Nguyễn Tiến Quyền và ông Hoàng Văn Yên (Hoàng Đức Yên) có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đề nghị xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất nêu trên;

6/ Bà Lương Thị Lý phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Ông Nguyễn Tiến Quyền được trả lại 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình, theo Biên lai thu tiền số 01076 ngày 13/6/2012;

Ông Nguyễn Tiến Quyền chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng (Đã nộp đủ).

7/ Các đương sự được quyền kháng cáo phúc thẩm trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận kết quả xét xử.

Án xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND thành phố Hòa Bình;
- Chi cục THADS thành phố Hòa Bình;
- UBND phường, xã nơi DS cư trú;
- Đương sự;
- Lưu HS + VT + LT.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Chủ Tọa phiên tòa