

Bản án số: 31/2020/DS-ST

Ngày: 28/10/2020.

*V/v Kiện tranh chấp quyền sử dụng đất;*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THNH 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 tHnh phố Hòa Bình;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tHnh phố Hòa Bình tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vân – Kiểm sát viên;

Mở phiên tòa công khai tại trụ sở Tòa án tHnh phố Hòa Bình ngày 28/10/2020, xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 41/2012/TLST-DS ngày 18/5/2012, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2020/QĐXXST-DS ngày 16/7/2020, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1952;

Địa chỉ: tổ X, phường Y, tHnh phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình;

*Có mặt tại phiên tòa.*

2/ Bị đơn: Bà Trịnh Thị H (Tức Trịnh Thu H, Trịnh Thị Thu H), Sinh năm 1974;

Địa chỉ: tổ XX, phường YY, tHnh phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình;

*Vắng mặt tại phiên tòa dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần.*

3/ Người liên quan:

3.1. Bà Chu Thị Th, sinh năm 1965; HKTT: tổ N, phường T, tHnh phố Hòa Bình;

*Vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xử vắng mặt.*

3.2. Bà Nguyễn Thị Th (Nguyễn Thị H), sinh năm 1954; Địa chỉ: tổ XXX, phường Th, tHnh phố Hòa Bình;

*Vắng mặt nhưng đã có đơn từ chối tham gia tố tụng.*

3.3. Chồng và các con của bà Nguyễn Thị C, gồm:

- Ông Vũ Danh Ch, sinh năm 1948; Nơi ở: tổ X, phường Y, tHnh phố Hòa Bình;

- Vũ Danh C, sinh năm 1972; Địa chỉ: tổ X, phường Y, tHnh phố Hòa Bình.

- Vũ Danh C1, sinh năm 1975; Địa chỉ: tổ X, phường Y, tHnh phố Hòa Bình.

- Bùi Thị Ch, sinh năm 1982; Địa chỉ: tổ X, phường Y, tHnh phố Hòa Bình.

- Vũ Kim A, sinh năm 1977; Địa chỉ: TP, Thuy Phương, Từ Liêm, H Nội.

*Những người này vắng mặt nhưng đã có văn bản ủy quyền cho bà C đại diện tham*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***{1} Theo đơn khởi kiện và quá trình cung cấp chứng cứ và tại phiên tòa, Nguyên đơn Nguyễn Thị C cho rằng:***

Ngày 10/10/2004, Bà CH được giao gian nH số 3 dãy A4 tại Tiểu khu 7 phường Thịnh Lang, nay thuộc tổ 01, phường Thịnh Lang, tHnh phố Hòa Bình theo chế độ 853 của Chính phủ (Quyết định giao nH số 923.CT/TCHC). Bà C đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền cho nH nước theo quy định. Sau khi nhận nH, bà C có nhờ bà Chu Thị Th bán hộ gian nH trên; theo yêu cầu của bà Th, bà C đã giao Quyết định giao nH số 923 và viết giấy bán nH, để trống tên người mua rồi giao cho bà Th giữ. Sau đó bà Th thông tin lại là chưa bán được nhà. Tiếp đó, bà Th phạm tội, bị bắt, bị Tòa án xử phạt tù giam, nên bà C không lấy lại được giấy tờ nhà. Năm 2010, bà C thấy bà Trịnh Thị H sửa chữa gian nH số 3 của mình, nên ngăn chặn và khiếu nại đến UBND phường Thịnh Lang giải quyết. Do hòa giải không tHnh, nên bà C khởi kiện ra Tòa, yêu cầu Tòa buộc bà Trịnh Thị H trả lại gian số 3 dãy A4 với diện tích thực tế là 62 m<sup>2</sup> cho gia đình bà; Khôi phục lại tình trạng ban đầu của gian nH; tháo dỡ các tài sản gây dựng trái phép phía trước gian nH số 3 để đảm bảo quyền sử dụng và sinh hoạt bình thường cho gia đình bà theo quy định của pháp luật.

Chồng và các con của bà C cũng có quan điểm tương tự với quan điểm của bà C.

Tại phiên tòa bà C rút yêu cầu buộc bà H khôi phục lại tình trạng ban đầu của gian nH số 3 và yêu cầu bà H trả lại 61,91 m<sup>2</sup> nH (Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ)

***{2}*** Bà Chu Thị Th thừa nhận nội dung bà Nguyễn Thị C khai như trên là chính xác và khẳng định bản thân không bán gian nH số 3 dãy A4 cho bà Trịnh Thị H. Theo bà Th, do vay của bà H 20.000.000 đồng theo mức lãi ngày (Lãi cao) không trả được, nên bà H đã ép bà Th viết giấy bán gian nH số 3 dãy A4 cho bà H để trừ nợ. Do quá sợ hãi, nên bà Th buộc phải viết giấy bán nH giao cho bà H giữ cùng với giấy giao nH số 923 của bà C, giấy chuyển nhượng nH viết tay mà bà Th giữ của bà C (Bà Th đã viết tên mình vào đoạn mà bà C để trống tên người mua theo yêu cầu của bà H). Do vậy, bà Th đề nghị Tòa án buộc bà H trả lại nH cho bà C.

***{3}*** Quá trình cung cấp chứng cứ, bị đơn Trịnh Thị H cho rằng bản thân đã mua gian nH số 3 dãy A4 của bà Chu Thị Th; Mặc dù không ra chính quyền địa phương làm thủ tục theo quy định chung, nhưng bà Chu Thị Th đã viết Giấy mua bán nH giao cho bà H giữ kèm theo giấy tờ của gian nH trên (Quyết định giao nH, Giấy bán nH của bà C cho bà Th). Do đó không đồng ý trả lại nH theo yêu cầu của bà C.

***{4}*** Tại phiên tòa sơ thẩm, Đại diện Viện Kiểm sát cho rằng các đương sự vắng mặt đã ủy quyền cho người khác đại diện tham gia tố tụng, hoặc 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các Nguyên đơn, buộc hộ bà Trịnh Thị H phá dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc dựng phía trước gian nH số 3 và trả lại cho Gia đình bà gian số 3 dãy A4 tại tổ 01, phường Thịnh Lang, với diện tích xây dựng thực tế là 61,91 m<sup>2</sup> (nH xây 01 tầng).

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

{5} Về tố tụng: Trong vụ án này, các đương sự vắng mặt đã ủy quyền cho người khác đại diện tham gia tố tụng, hoặc đã có đơn đề nghị xử vắng mặt, hoặc đã được triệu tập phiên tòa hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Nay áp dụng các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự này.

### ***Thấy rằng:***

{6} Gian nH số 3 dãy A4 tại tiểu khu 7 sau đó đổi tHnh tổ 02, nay là tổ 01 phường Thịnh Lang, tHnh phố Hòa Bình từ đây viết tắt là gian số 3. Quyết định 923.CT/TCHC ngày 10/10/2004 của Công ty Sông Đà 2 Tổng công ty Sông Đà từ đây viết tắt là Quyết định 923.

{7} Bà Nguyễn Thị C cho rằng ngày 10/10/2004, gia đình bà nhận Quyết định số 923 và được giao gian số 3 theo chế độ 853 của Chính Phủ (Diện tích xây dựng thực tế là 61,91m<sup>2</sup>). Gia đình bà đã nộp đủ 6.500.000 đồng vào ngân sách nH nước theo yêu cầu và được quyền sử dụng, làm thủ tục đề nghị cơ quan nH nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu 61,91 m<sup>2</sup> nH ở thuộc gian số 3. Lời khai này phù hợp với lời khai của bà Chu Thị Th và các tài liệu, chứng cứ thu thập được;

{8} Cũng theo bà Nguyễn Thị C thì bản thân bà không bán gian số 3 cho bà Th mà chỉ nhờ bà Th bán hộ và đã viết giấy chuyển nhượng nH ở, để trông tên người mua giao cho bà Th giữ cùng với Quyết định 923 để khi có người mua thì bà Th điền tên người mua vào (Làm theo yêu cầu của bà Th). Việc bà Th điền tên Chu Thị Th và ký vào giấy chuyển nhượng đó với tư cách người mua là trái với thỏa thuận ban đầu; Bà C không được nhận tiền của bà Th; Do đó bà C khẳng định không có việc mua bán gian số 3 giữa bà C với bà Th. Lời khai này của bà C phù hợp với các tài liệu, chứng cứ thu thập được và phù hợp với lời khai của bà Chu Thị Th.

{9} bà Nguyễn Thị C cho rằng bà Trịnh Thị H đã chiếm dụng trái phép gian số 3 của gia đình bà.

Về nội dung này, bản thân bà Chu Thị Th cũng xác nhận gian số 3 là của bà C, nhưng do bà Th vay tiền của bà H không trả được, nên bà H bắt nợ, buộc bà Th ký vào giấy chuyển nhượng nH ở bà C đưa cho và buộc bà Th viết tiếp giấy bán gian số 3 cho bà H để hợp pháp hóa Hnh vi cho vay và đòi nợ. Bà H là người giữ Quyết định 923 cùng với 02 giấy chuyển nhượng nH nêu trên và chiếm gian số 3.

Như vậy, việc bà Nguyễn Thị C yêu cầu Tòa buộc bà Trịnh Thị H trả lại cho gia đình bà gian số 3 với diện tích xây dựng thực tế là 61,91m<sup>2</sup> là có cơ sở, cần chấp nhận.

{10} Do bà Trịnh Thị H dựng 01 mái tôn, cả kết cấu mái có diện tích 40,18 m<sup>2</sup> phía trước gian số 3 không phép, vi phạm pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền sử dụng gian số 3 một cách bình thường, nên bà C yêu cầu Tòa buộc bà Trịnh Thị H phải tháo dỡ là có căn cứ, cần chấp nhận.

{11} Bà Nguyễn Thị C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Sự tự nguyện là hợp pháp được chấp nhận.

{12} Bà Trịnh Thị H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;  
Bởi các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

{14} Áp dụng các điều 688, 166, 579 BLDS năm 2015; điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án, nay tuyên xử như sau:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị C;

2/ Buộc bà Trịnh Thị H trả lại cho gia đình bà Nguyễn Thị C gian nH số 3 dãy A4 tại tổ 01, phường Thịnh Lang, tHnh phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình với diện tích xây dựng thực tế là 61,91m<sup>2</sup> (NH xây 01 tầng, mái lợp ngói hỗn hợp, đã cũ; Mặt trước bám đường Trương Hán Siêu).

2/ Buộc bà Trịnh Thị H tháo dỡ toàn bộ mái tôn cả kết cấu mái (40,18m<sup>2</sup>) án ngữ phía trước mặt tiền của gian số 3 dãy A4 tại tổ 01, phường Thịnh Lang, tHnh phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

3/ Gia đình bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ liên hệ với cơ qua nH nước có thẩm quyền, để làm thủ tục đề nghị xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền về tài sản có liên quan đến 61,91 m<sup>2</sup> nH nêu trên;

4/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu buộc bà H khôi phục lại tình trạng ban đầu của gian nH số 3 dãy A4 tại tổ 01, phường Thịnh Lang, tHnh phố Hòa Bình của bà Nguyễn Thị C (Do bà C đã rút yêu cầu này).

5/ Bà Trịnh Thị H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Bà Nguyễn Thị C được trả lại 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi Cục thi Hnh án dân sự tHnh phố Hòa Bình, theo Biên lai thu tiền số 01040 ngày 17/5/2012;

Bà Nguyễn Thị C chịu toàn bộ chi phí tố tụng khác (Bà C đã nộp đủ).

6/ 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 tHnh phố Hòa Bình;
- Chi cục THADS tHnh 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