

Bản án số: 31/2020/DS-PT

Ngày: 10-9-2020

V/v “*Tranh chấp quyền sở hữu
nhà, đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Cường

Các thẩm phán: Ông Ngô Văn Thắng và bà Nguyễn Thúy Hằng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Minh Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa:***
Bà Trần Thị Hương Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2020, tại TAND tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 9 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà, đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2019 của TAND thành phố B bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà **Đỗ Thị Thúy H** (tên gọi khác Đỗ Thúy H)

Địa chỉ: tổ 4, khu 1, phường T, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. ***Bị đơn:*** Bà **Bùi Thị T**

Địa chỉ: tổ 9B, khu 3, phường T, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

3. ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*** Ông **Trần Quốc T**

Địa chỉ: số nhà 25, tổ 2, khu A, phường N, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt (có đơn xin xử vắng mặt).

4. ***Người kháng cáo:*** Bà Bùi Thị T.

5. ***Viện kiểm sát kháng nghị:*** Viện trưởng VKSND tỉnh Quảng Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 22/11/2017 của nguyên đơn là bà Đỗ Thị Thúy H (Đỗ Thúy H) và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm nguyên đơn trình bày:

Năm 1990 bà có mua 02 căn hộ gắn liền với đất thuộc khu tập thể lắp ghép đá công cũ (*nay thuộc tổ 9B, khu 3, phường T, thành phố B*) do UBND thị xã B bán thanh lý. Tại thời điểm mua các hộ đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn hộ số 02 mang tên Đỗ Thúy H, hộ số 03 mang tên Lương Thúy O là bà mua cho cô O ở để trông con cho bà. Năm 1993 cô O đi lấy chồng đã trả lại nhà và đất cho bà. Tổng số tiền 02 căn hộ là 720.000đ (*Bảy trăm hai mươi nghìn đồng chẵn*). Diện tích của căn hộ số 2 có hai gian, chiều ngang khoảng 8,5m, chiều dài khoảng 25m; căn hộ số 03 có 1,5 gian, chiều ngang khoảng 4,5m, chiều dài khoảng 25m. Tổng diện tích hai căn hộ khoảng trên 320m².

Thời điểm mua, phòng xây dựng thị xã B đã đến đo đạc, giao đất và nhà cho bà H cùng các hộ liền kề xung quanh. Một bên căn hộ số 02 giáp nhà bà Ngô Thị C, căn hộ số 03 (*mua cho cô O*) giáp nhà ông V, nay là nhà ông Nguyễn Duy H1, bà H đã nộp tiền đầy đủ, nay đã làm mất hóa đơn thu tiền, hai vợ chồng bà ở đến tháng 8 năm 1991 chồng bà H là Đỗ Huy T đã bị chết, ba mẹ con bà H vẫn ở đó. Năm 1994 bà H phải đi thi hành án 20 năm tù và đã gửi hai đứa con về ông bà ngoại. Ngày 08/01/2012 bà H ra tù về lại căn nhà thì thấy 02 căn hộ của bà H bị phá đi nhưng hiện còn 01 gian của bà H vẫn còn liền kề một gian của đất bà C, bà H tìm hiểu được biết bà C đã bán 01 gian cho ông Trần Quốc T, trước làm phó chủ tịch UBND phường T, thị xã B (*nay là thành phố B*). Bà H có lên gặp ông T, ông T có nói là có mua 01 gian của cô C cho cháu ở nhưng cháu không ở. Năm 1995 ông T bán lại cho bà Bùi Thị T 01 gian của cô C, ông T có viết cho bà H một giấy xác nhận là chỉ bán một gian của cô C, không bán sang diện tích đất của bà H. Hiện nay bà T đã phá 01 gian của bà C đi mà hiện tại chỉ còn một gian của bà H, phần đất của bà H hiện nay bà T đang ở và xây nhà chắn ngang trên phần đất của bà H, hiện nay bà T chiếm toàn bộ diện tích đất của bà H với diện tích khoảng 320m². Nay bà H yêu cầu bà T phá dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất và trả lại 02 căn hộ tập thể đã được thanh lý và diện tích đất khoảng 320m² cho gia đình bà H và không yêu cầu bà T bồi thường gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm bị đơn bà Bùi Thị T trình bày: Tháng 4/1995, bà mua nhà của ông Trần Quốc T, thủ tục gồm 2 giấy viết tay. Trong giấy ghi cụ thể “2 gian nhà xây gạch xi, 1 gian lợp ngói đỏ, 1 gian không lợp có tường, 1 bếp lợp ngói, có công trình phụ, 2 bể xây dựng nước ăn: có 2 cửa sổ gỗ, 2 cửa lách ra vào bằng gỗ, chuồng lợn, một số cây ăn quả: 4 cây xoài nhỏ, 1 cây hồng xiêm, 2 cây bạch đàn, 1 cây xoan, 2 cây mít có quả, trước nhà có một đoạn tường xây, bên trái có một đoạn tường xây và một số viên gạch xi để xếp tường...”. Kèm theo “Giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số 180/XD ngày 16/8/1989 do UBND TX B cấp mang tên bà Ngô Thị C” (người trước đó đã bán căn nhà này cho ông T). Bên bán nhà đã nhận tiền mua đầy đủ và giao nhà cho người mua từ ngày 17/4/1995. Bà đã chuyển về cư trú ở đó, khai

hoang thêm phần đất đồi trống, trồng thêm cây ăn quả và xây dựng thêm tường rào bao quanh thửa đất, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Tháng 8/2004, thửa đất này được xác lập hồ sơ địa chính, thửa số 14, tờ bản đồ số 21, tên chủ sử dụng là Bùi Thị T, tổng diện tích là 406,2m². Năm 2009 bà xây ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất đang quản lý, sử dụng hợp pháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T (người bán nhà đất cho bà T) trình bày: Năm 1992, ông có mua của bà C 02 gian nhà: 01 gian lợp ngói và 01 gian không lợp ngói chỉ có tường, 01 bếp, bể nước ăn phía trước và một số cây ăn quả, với giá 2.600.000đ, diện tích đất 170m²; bên cạnh giáp với mảnh đất ông T mua là nhà của vợ chồng cô H, tuy nhiên thời điểm đó không thấy cô H ở đó. Đến năm 1995, ông T có bán nhà đất cho cô Bùi Thị T toàn bộ diện tích đất là 170m² và công trình trên đất y nguyên như khi mua của bà C, với giá 4.000.000đ, khi bán cho cô T có viết giấy nhượng nhà. Tại thời điểm nhượng nhà cho cô T thì cô H ở nhà bên cạnh, tuy nhiên cô H vi phạm pháp luật phải đi chấp hành án, khi nhượng nhà cho cô T có vẽ sơ đồ đất, ký giáp ranh các hộ liền kề nhưng phía nhà cô H không ký được do cô H đi chấp hành án, chồng chết, các con chuyển đi nơi khác ở và khẳng định chỉ bán cho bà Bùi Thị T diện tích đất 170m² và 02 gian nhà trên đất, mảnh đất đó mua của bà Ngô Thị C. Việc bà T xây nhà lấn chiếm sang phần đất của bà H là sai quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân thành phố B có ý kiến như sau: Căn cứ vào Thông báo của phòng xây dựng số 50TB/XD ngày 25/7/1990 của UBND thị xã (nay là) thành phố B "V/v bán nhà thanh lý khu tập thể Đá Công đợt 2", gồm có 3 lô nhà thanh lý - Lô I gồm có 4 hộ:

- 1- Đỗ Thúy H - căn hộ số 2
- 2- Lương Thúy O - căn hộ số 3
- 3- Nguyễn Ngọc V - căn hộ số 4
- 4- Nguyễn Duy H1 - căn hộ số 5

Căn cứ vào tài liệu thì nguồn gốc đất như bà Đỗ Thúy H trình bày trong đơn, bà được mua căn hộ thanh lý số 2 và sử dụng căn nhà thanh lý số 3 mang tên bà Lương Thúy O. Theo thông báo số 50 thì các hộ mua nhà thanh lý được thể hiện giáp ranh với nhau như sau:

- Nhà bà Ngô Thị C là căn hộ số 01 giáp với căn hộ số 02 của bà Đỗ Thúy H mua thanh lý (bà Ngô Thị C đã được cấp Giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số 180/XD ngày 16/8/1989 có sơ đồ ranh giới rõ ràng).

- Nhà bà Đỗ Thúy H là căn hộ số 02 giáp với căn hộ số 03 của bà Lương Thúy O mua thanh lý.

- Nhà bà Lương Thúy O nhà số 3 giáp với căn hộ số 4 của ông Nguyễn Ngọc V mua thanh lý.

- Nhà ông Nguyễn Ngọc V nhà số 4 giáp với căn hộ số 5 của ông Nguyễn Duy H1 mua thanh lý.

- Nhà ông Nguyễn Duy H1 nhà số 5.

UBND phường xác minh lại tại thời điểm năm 1990 có 5 hộ trước kia mua nhà thanh lý thuộc khu vực đó, hiện nay đây nhà đó chỉ có 2 hộ sử dụng gồm có:

- Bà Bùi Thị T.

- Ông Nguyễn Duy H1 (Theo thông báo số 50TB/XD ngày 25/7/1990 thì ông H mua nhà thanh lý số 5), hiện tại ông Nguyễn Duy H1 đang sử dụng hai căn hộ mua thanh lý, nhà số 5 và nhà số 4 (Căn hộ số 4 mang tên ông Nguyễn Ngọc V theo thông báo số 50). Đến tháng 8 năm 2004 thửa đất ông H được cơ quan đo vẽ do Xí nghiệp Trắc địa bản đồ 202 đo vẽ thì thửa đất ông H đang sử dụng và hai căn hộ thanh lý được thể hiện trong trích lục hồ sơ thửa đất là thửa số 9 tờ bản đồ số 21; Thửa đất có tổng diện tích là 319.1m². Thửa đất được thể hiện một mặt giáp ranh với nhà bà Bùi Thị T.

Bà Bùi Thị T đã xây dựng nhà trên khu vực 02 căn hộ thanh lý số 2 và căn hộ số 3 và giáp với nhà thanh lý trước kia là của ông Nguyễn Ngọc V nhà số 4 mà nay ông Nguyễn Duy H1 đang sử dụng.

Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B có quan điểm: Thửa đất bà Bùi Thị T mua của ông Trần Quốc T không đúng thủ tục quy định của pháp luật; bà Bùi Thị T được ông T bán đất, nhà của bà Ngô Thị C cho. Năm 1995 thì hai ngôi nhà thanh lý lúc này không có ai ở, vì năm 1994 bà H bị đi thi hành án 20 năm tù lên nhà bà H không có ai trông coi, khi Xí nghiệp Trắc địa bản đồ 202 (đo vẽ từ tháng 8 năm 2004) đã đo vẽ toàn bộ thửa đất này vào cùng thửa đất bà T được ông T bán cho năm 1995, cho nên việc bà T khai thuê cả thửa đất là không đúng. Bà Bùi Thị T xây nhà không đúng với thửa đất đã mua với ông Trần Quốc T mà ngôi nhà của bà T xây trên phần đất thanh lý căn hộ số 2 và số 3 theo thông báo số 50 ngày 25/7/1990 được mang tên bà Đỗ Thúy H căn hộ số 2, bà Lương Thúy O căn hộ số 3 và khi xây nhà không được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2019 của TAND thành phố B quyết định.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Đỗ Thị Thúy H (tên gọi khác Đỗ Thúy H) đối với bị đơn, bà Bùi Thị T về tranh chấp đất đai.

2. Xác định phần đất có diện tích 178,5m², thuộc thửa đất 14, tờ bản đồ địa chính số 21, địa chỉ tổ 9B, khu 3, phường T, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh, thuộc quyền sử dụng của bà Đỗ Thị Thúy H (tên gọi khác Đỗ Thị Hưng), phần đất có vị trí tiếp giáp:

- Phía Đông: Giáp đường bê tông có chiều dài 8,33m;

- Phía Tây: Giáp đồi có chiều dài 8,27m;

- Phía Nam: Giáp đất nhà bà C có chiều dài 22,09m;

- Phía Bắc: Giáp về phía nhà ông Nguyễn Duy H1 hiện nay, có chiều dài 21,08m;

((được mô tả là Ô 2 trong sơ đồ hiện trạng) Có sơ đồ hiện trạng kèm theo -

Sơ đồ là phần không tách rời của bản án).

Bà Đỗ Thị Thúy H (tên gọi khác Đỗ Thúy H) được quyền đăng ký kê khai, điều chỉnh, cấp, đổi quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai. Diện tích đất là 178,5m² thuộc thửa đất 14, tờ bản đồ địa chính số 21, địa chỉ tổ 9B, khu 3, phường T, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh. ((được mô tả là Ô 2 trong sơ đồ hiện trạng) Có sơ đồ hiện trạng kèm theo - Sơ đồ là phần không tách rời của bản án).

3. Bà Bùi Thị T có nghĩa vụ:

3.1. Bà Bùi Thị T phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên phần đất căn hộ thanh lý số 02 gắn liền với diện tích đất là 178,5m² thuộc khu tập thể lắp ghép đá công cũ (*nay thuộc tổ 9B, khu 3, phường T, thành phố B*) theo Thông báo số 50 TB/XD ngày 25/7/1990 của Phòng xây dựng thị xã B (*nay là thành phố B*) "*V/v bán nhà thanh lý khu tập thể Đá Công đợt 2*", thuộc thửa đất 14, tờ bản đồ địa chính số 21, địa chỉ: tổ 9B, khu 3, phường T, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh, gồm có: 01 nhà mái bằng diện tích khoảng 50m²; 01 gian nhà cũ và bếp lợp ngói fibro xi măng có diện tích khoảng 48,15m; 01 gian nhà mới lợp tôn và nhà tắm có diện tích khoảng 15,525m². (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo - Sơ đồ là phần không tách rời của bản án).

3.2. Buộc bà Bùi Thị T phải trả cho bà Đỗ Thị Thúy H (Đỗ Thúy H) căn hộ thanh lý số 02 trên diện tích đất là 178,5m² thuộc khu tập thể lắp ghép đá công cũ (*nay thuộc tổ 9B, khu 3, phường T, thành phố B*) theo Thông báo số 50 TB/XD ngày 25/7/1990 của Phòng xây dựng thị xã B (*nay là thành phố B*) "*V/v bán nhà thanh lý khu tập thể Đá Công đợt 2*" thuộc thửa đất 14, tờ bản đồ địa chính số 21, địa chỉ tổ 9B, khu 3, phường T, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh. ((được mô tả là Ô 2 trong sơ đồ hiện trạng) Có sơ đồ hiện trạng kèm theo - Sơ đồ là phần không tách rời của bản án).

4. Tạm giao cho bà Bùi Thị T tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất là 93,9m² của căn hộ thanh lý số 03 thuộc khu tập thể lắp ghép đá công cũ (*nay thuộc tổ 9B, khu 3, phường T, thành phố B*) theo Thông báo số 50 TB/XD ngày 25/7/1990 của Phòng xây dựng thị xã B (*nay là thành phố B*) "*V/v bán nhà thanh lý khu tập thể Đá Công đợt 2*", cho đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. ((được mô tả là Ô 3 trong sơ đồ hiện trạng) Có sơ đồ hiện trạng kèm theo - Sơ đồ là phần không tách rời của bản án).

Ngoài ra Tòa án còn quyết định về án phí, việc thi hành án, thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 05/9/2019, Viện trưởng VKSND tỉnh Quảng Ninh ban hành kháng nghị số 46 với nội dung: Về tố tụng: Bà H khởi kiện yêu cầu bà T đang chiếm hữu trái phép nhà, đất phải tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại nhà, quyền sử dụng đất. Bản án áp dụng Điều 166 BLDS năm 2015 (quy định về quyền đòi lại tài sản) nhưng lại xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp đất đai" là mâu thuẫn.

- Về thu thập, đánh giá chứng cứ:

Tài liệu thu thập thể hiện Nhà nước thanh lý nhà cho các hộ gia đình và căn hộ số 3 mang tên bà Lương Thúy O. Bản án sơ thẩm chưa yêu cầu các đương sự cung cấp địa chỉ của bà O, chưa thu thập chứng cứ xác định tại thời điểm thanh lý, hộ gia đình bà H gồm có bao nhiêu người để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm Điều 97 BLTTDS.

Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà T phải tháo dỡ trả lại đất cho bà H trong khi chưa xác minh làm rõ tài sản nào là của bà H, tài sản nào là do bà T tạo dựng; mặt khác số liệu giữa Biên bản thẩm định và sơ đồ kèm theo còn mâu thuẫn. Cụ thể: Biên bản thẩm định thể hiện, trên thửa đất tranh chấp có: 01 nhà mái bằng diện tích 50m², 01 gian nhà cũ và bếp lợp ngói Proximang diện tích khoảng 48,15m², 01 gian nhà mới lợp tôn diện tích 15,525m² và nhà tắm... Tuy nhiên sơ đồ thẩm định kèm theo lại thể hiện: Trên diện tích đất tranh chấp có 04 căn nhà là b1 diện tích 32,2m², nhà g1 và g2 có diện tích 50m², nhà g3 có diện tích 15m², vi phạm Điều 108 BLTTDS.

- Về nội dung: Bản án nhận định bà T đã xây dựng lấn chiếm công trình trên căn hộ số 02 và 03, nên không có cơ sở khẳng định bà T đã chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai theo quy định tại khoản 2, Điều 247 BLDS 2005; tài liệu thể hiện căn hộ số 3 trước đó do bà H chiếm hữu hợp pháp. Nhưng bản án lại quyết định tạm giao cho bà T tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 93,9m² của căn hộ số 03 và giành cho bà T quyền khởi kiện bằng một vụ án khác đối với diện tích đất này là không có căn cứ.

- Về áp dụng pháp luật: Bản án không tuyên buộc các bên đương sự phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhưng lại áp dụng Điều 357 (quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền) và Điều 468 BLDS năm 2015 (quy định về lãi suất) là không phù hợp.

- Về hình thức bản án: Bà H khởi kiện yêu cầu bà T trả lại hai căn hộ. Bản án nhận định có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H đối với yêu cầu đòi tài sản là căn hộ số 2 và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi tài sản là căn hộ số 3. Tuy nhiên, phần quyết định của Bản án chỉ tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đối với căn hộ số 2 mà không đề cập đến phần yêu cầu không được chấp nhận là nêu rõ từng vấn đề phải giải quyết trong vụ án là vi phạm điểm c, Khoản 2, Điều 266 BLTTDS.

Ngoài ra, Bản án tuyên phần đất thuộc căn hộ số 2 có diện tích 178,5m², thuộc thửa đất 14, địa chỉ: Tổ 9B, khu 3, phường T, thành phố B thuộc quyền sử dụng của bà Đỗ Thị Thúy H, có ranh giới phía Bắc: giáp nhà ông Nguyễn Duy H1 hiện nay... là không đúng với sơ đồ hiện trạng (theo sơ đồ hiện trạng phía Bắc tiếp giáp căn hộ số 3 mang tên bà Lương Thị O).

- Ngày 19/8/2019 bà Bùi Thị T làm đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà H vì: Việc mua bán nhà của bà với ông T là hợp pháp, phần diện tích 170m² theo giấy phép xây dựng mang tên bà C, phần đất còn lại là tài sản trên đất, đây là tài sản được quyền giao dịch mua bán. Bà sử dụng diện tích đất từ tháng 4/2004, hàng năm thực hiện nghĩa vụ với nhà nước, đã được xác nhận hồ sơ địa chính, thửa đất số 14 diện tích 406m², trong đó đất ở là 170m² còn

lại là đất vườn, năm 2009 bà đã xây nhà theo hướng dẫn của UBND phường.

Tại phiên tòa phúc thẩm: bà T giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà H. Vì năm 1990, 1991 bà H ở trên ô số 2 đến năm 1992 bà H bán nhà và chuyển đi nơi khác. Bà T có đưa ra chứng cứ là “Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất giải phóng mặt bằng” ghi tháng 7/2010 thửa đất để chứng minh việc UBND phường giao đất cho bà.

Đại diện VKS giữ nguyên nội dung kháng nghị và có ý kiến, về tố tụng: Hội đồng xét xử đã làm đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, về nội dung: đề nghị bác đơn kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của bà Bùi Thị T:

- Đối với việc mua bán nhà đất giữa ông T với bà T ngày 17/4/1995 Tòa án không xem xét, vì không ai yêu cầu xem xét việc mua bán này.

- Xét về thửa đất số 14 tờ bản đồ địa chính số 21 (đo năm 2005 là 406,2m²) tại tổ 9b khu 3 phường T B mang tên chủ sử dụng bà Bùi Thị T, theo kết quả thẩm định của Tòa án ngày 25/6/2019 thì hiện nay bà T đang sử dụng tổng diện tích 649,2m², trong đó có 170m² đất ở. Căn cứ theo lời khai của ông T (ngày 04/9/2018), lời khai của bà T, có căn cứ kết luận trong tổng diện tích 649,2m² đất bà T đang sử dụng hiện nay có 170m² đất là do trước đây ông T mua của bà Ngô Thị C từ năm 1992, đến năm 1994 bán lại cho bà T với giá 04 triệu đồng. Vì căn cứ “Giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở” số 180/XD do UBND thị xã B cấp cho bà Ngô Thị C ngày 16/8/1989 thì bà C chỉ được sử dụng 170m² đất (một chiều 20m, một chiều 8,5m) để xây nhà ở. Theo như “Đơn nhượng nhà” lập ngày 17/4/1995 của ông T với bà T, lời khai của ông T (ngày 04/9/2018) thì ông T chỉ bán cho bà T 170m² đất và 02 gian nhà trên đất do mua của bà C, thời điểm ông bán nhà đất cho bà T thì nhà bà H ở bên cạnh. Như vậy số đất dôi dư 479,2m² (649,2m² - 170m² = 479,2m²) mà bà T đang sử dụng hiện nay không nằm trong diện tích đất mua của ông T. Bà T có đưa ra một số chứng cứ như diện tích đất ngoài giấy phép sử dụng đất của bà C là đất gắn liền với tài sản mà bà mua của ông T; từ năm 1994 đến nay bà đã khai hoang thêm đất, xây tường bao, trồng cây ăn quả và làm nghĩa vụ với nhà nước, năm 2004 đã được xác nhận vào hồ sơ địa chính là thửa đất số 14 tờ bản đồ địa chính số 21 diện tích 406,2m², chủ sử dụng Bùi Thị T, năm 2004 bị thu hồi 168m², năm 2009 đã xây nhà, năm 1992 bà H đã rỡ ngôi gian nhà thanh lý bán cho ông H1, “Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất giải phóng mặt bằng” ghi tháng 7/2010. Tuy nhiên căn cứ Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 thì những chứng cứ mà bà T đưa ra không phải là một trong các loại giấy tờ để chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.

- Trong khi đó theo Thông báo số 50 TB/XD ngày 25/7/1990 của phòng xây dựng UBND thị xã (nay là) thành phố B “V/v bán nhà thanh lý khu tập thể Đá Cống đợt 2” thì bà H là người được UBND thị xã B (nay là thành phố B) bán cho căn hộ số 2 (theo Điều 17 Luật Đất đai năm 1987, nay là điểm d Khoản 1 Điều 100

Luật Đất đai năm 2013 thì bà H được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó) và bà H cùng gia đình đã ở căn hộ đó từ năm 1990 đến năm 1994. Từ năm 1994 bà H không sử dụng nhà đất là do bà phải đi thi hành án 20 năm tù, chồng chết năm 1991, con nhỏ phải đi nơi khác ở. Vì vậy căn cứ ý kiến của UBND thành phố B, ý kiến của UBND phường T, thành phố B, lời khai của ông T và một số nhân chứng khác, kết quả đo đạc thẩm định của Tòa án ngày 25/6/2019, căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 thì có căn cứ xác định căn hộ số 02 gắn liền với quyền sử dụng 178,5m² đất là của hộ bà H. (Căn hộ của bà H liền kề căn hộ số 01 của bà C đã được cấp “*Giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở*” số 180/XD mà sau này ông T bán cho bà T). Trong thời gian bà H vắng nhà thì bà T đã lấn chiếm căn hộ số 2 của bà H, năm 2004 đăng ký kê khai trên bản đồ địa chính. Căn cứ Điều 190, Điều 195 Bộ luật dân sự 1995 (*thời điểm bà T chiếm hữu bộ luật này đang có hiệu lực, tương ứng Điều 165 BLDS 2015*) thì việc bà T chiếm hữu căn hộ số 2 số 3 và xây nhà trên diện tích đất của 2 căn hộ này là chiếm hữu không có căn cứ pháp luật, do đó căn cứ Khoản 4 Điều 275 Bộ luật dân sự 2015 Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải có nghĩa vụ tháo dỡ ngôi nhà và các công trình đã xây trên đất để trả lại nhà đất cho hộ bà H là đúng, (trên sơ đồ là ô số 2 diện tích 178,5m²) nên không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T.

[2] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát thấy:

Về tố tụng: đối với địa chỉ của bà Lương Thúy O, Tòa án cấp phúc thẩm đã hỏi bà H thì bà H khai hiện nay không biết bà O ở đâu, làm gì. Còn bà T thì khai không biết bà O là ai. Viện kiểm sát cho rằng phải đưa những người trong hộ bà H tham gia tố tụng, Tòa án thấy trong vụ án này bà H đang đi kiện đòi lại nhà đất chứ không phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay phân chia thừa kế, không phải xác định thành viên của hộ bà H ai là người có quyền sử dụng đất, không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của những người trong hộ bà H, đồng thời các con của bà H cũng có văn bản cho rằng thửa đất này là của bà H và từ chối tham gia tố tụng, nên Tòa án không xác định họ là người có quyền lợi liên quan trong vụ án là đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm đưa UBND thành phố, UBND phường tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự vì không liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của các cơ quan này, nên Tòa án cấp phúc thẩm không đưa hai cơ quan này tham gia tố tụng.

Đối với căn hộ số 3, bà H cho rằng là của bà, tuy nhiên theo Thông báo số 50 TB/XD ngày 25/7/1990 của phòng xây dựng UBND thị xã B “*V/v bán nhà thanh lý khu tập thể Đá Cối đợt 2*” thì căn hộ này mang tên bà Lương Thúy O nên không có cơ sở giao cho bà H hoặc bà T. Tòa án cấp sơ thẩm tạm giao cho bà T là không đúng, do đó nội dung kháng nghị này của VKS là có cơ sở, cần giữ nguyên hiện trạng căn hộ số 3, sau này ai chứng minh được quyền sử dụng hợp pháp của mình thì sẽ thuộc về người đó. Còn các nội dung khác như kháng nghị của VKS là có cơ sở. Tòa án cấp phúc thẩm đã đối chất giữa các đương sự, và làm rõ tại phiên tòa phúc thẩm để sửa bản án cho chính xác.

[3]Về án phí: căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/ 12/ 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí thì yêu cầu kháng cáo của bà T không được chấp nhận nên bà phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Bùi Thị T.

Chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Sửa bản án sơ thẩm.

- Căn cứ điểm h khoản 1 Điều 99, điểm đ khoản 1 Điều 100, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 165, khoản 4 điều 275 Bộ luật dân sự 2015;

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thúy H (tên gọi khác Đỗ Thúy H) về việc đòi lại căn hộ số 2 đối với bà Bùi Thị T. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị Thúy H đòi lại căn hộ số 3 mang tên bà Lương Thúy O.

2. Xác định diện tích 178,5m², thuộc thửa đất 14 (Trên sơ đồ là ô 2); tờ bản đồ địa chính số 21, địa chỉ tổ 9B, khu 3, phường T, thành phố B, tỉnh Quảng Ninh, thuộc quyền sử dụng của hộ bà Đỗ Thị Thúy H (tên gọi khác Đỗ Thị Hưng), diện tích đất có vị trí tiếp giáp:

- Phía Đông: Giáp đường bê tông có chiều dài 8,33m;
- Phía Tây: Giáp đồi có chiều dài 8,27m;
- Phía Nam: Giáp đất nhà bà C có chiều dài 22,09m;
- Phía Bắc: Giáp căn hộ số 3 (trên sơ đồ là ô 3), có chiều dài 21,08m;

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

3. Buộc bà Bùi Thị T phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên diện tích 178,5m² đất, thuộc thửa đất số 14 (Trên sơ đồ là ô 2) gồm có: 01 nhà mái bằng (trên sơ đồ là nhà b); tháo ngói fibro xi măng lợp trên ngôi nhà cũ (nhà g1); phá dỡ 01 ngôi nhà (nhà g2) để trả lại ngôi nhà cũ (nhà g1) gắn liền với quyền sử dụng ô đất số 2 diện tích 178,5m² cho hộ bà Đỗ Thị Thúy H. (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Bà Đỗ Thị Thúy H (tên gọi khác Đỗ Thúy H) được quyền đăng ký kê khai, điều chỉnh, cấp, đổi quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

Về án phí dân sự:

- Buộc bà Bùi Thị T phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí

dân sự sơ thẩm.

- Trả lại bà Đỗ Thị Thúy H (Đỗ Thúy H) số tiền 11.600.000đ (Mười một triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, theo biên lai số 0000193 ngày 27/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Quảng Ninh.

- Buộc bà Bùi Thị T phải nộp 300.000đ án phí phúc thẩm, số tiền này được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T nộp ngày 27/8/2019 Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Quảng Ninh (Biên lai số 0003011).

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./.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND, THA tp. B;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP.

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

(đã ký)

Trần Quang Cường