

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 10/2019/DS-PT

Ngày: 17 - 4 - 2019

*"V/v Tranh chấp về quyền sở hữu  
tài sản là quyền sử dụng 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 Ngô Văn Thắng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Vương

Bà Phạm Thị Hương Giang

***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 Nguyễn Thị Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 17/4/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2019, về “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị H, sinh năm 1964; Địa chỉ: Khu 7, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1943; Cư trú tại: Khu 4, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương Thị H trình bày: Năm 2014, bà có nhờ ông Nguyễn Văn B tìm mua hộ cho bà 01 thửa đất. Sau đó ông B nói đã tìm được 01 thửa đất tại khu 4, phường H của ông Nguyễn Văn Q (đất đứng tên bà Nguyễn Thị Th do ông Q và bà Th mua chung) bán với giá 390 triệu đồng, bà nhất trí. Bà đã đưa tiền cho ông B giao dịch mua bán với ông Q, bà Th. Trước khi mua bán bà có đến gặp ông Q, bà Th và được biết trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, ông Q bảo là nhà ông Q cho bà B thuê để ở, sau đó thấy bà B hoàn cảnh nên không thu tiền thuê đất nữa. Sau khi mua đất bà đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Tr, chị Nh với giá

thỏa thuận 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Lúc này giữa bà và bà Th vẫn chưa làm thủ tục sang tên trước bạ nên bà đã thỏa thuận nhờ ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho anh Tr và chị Nh. Tuy nhiên sau đó bà B đòi bồi thường 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tiền xây dựng nhà trên đó mới đồng ý trả đất cho anh chị Tr, Nh. Do bà B không trả đất nên anh, chị Tr, Nh làm thủ tục chuyển nhượng lại đất cho bà. Nay bà đề nghị Tòa án buộc bà B phải hoàn trả lại 90m<sup>2</sup> đất lấn chiếm của bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp số CB813807 số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ CH02424 do UBND thành phố Móng Cái cấp ngày 23/10/2015.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hoàng Thị B có lời khai, quan điểm như sau: Vợ chồng bà từ thành phố Hải Phòng ra Móng Cái làm ăn từ năm 1990, do không có nhà ở nên vợ chồng bà có thuê nhà ông Lê Văn Ng để ở. Sau đó ông Ng lấy lại nhà thuê để cho con trai ở thì vợ chồng bà trả nhà cho ông Ng. Sau đó vợ chồng bà thấy mảnh đất ở khu 4, phường H (hiện đang có tranh chấp với bà H) không có ai ở nên tự đổ đất làm nhà để ở. Khoảng được vài năm thì ông Nguyễn Ngọc Q lúc đó mới đi tù về nói rằng thửa đất này là của ông Q, bà ở thì phải trả tiền thuê đất thì bà có trả cho anh Q số tiền 4.000.000đ/năm tiền thuê đất. Sau đó bà có bảo anh Q cho bà thuê đất thì phải viết giấy tờ nhưng anh Q không viết và cũng không thu tiền thuê đất của bà nữa. Quá trình sử dụng thửa đất này bà có xây 02 gian nhà đều bằng gạch ba banh, 01 gian có diện tích khoảng 40m<sup>2</sup> xây từ năm 1990 để vợ chồng ở, gian nhà thứ 2 xây làm bể chứa nước và để xe đạp có diện tích khoảng 20m<sup>2</sup> xây cách đó vài năm. Nếu bà H có đầy đủ giấy tờ pháp lý về quyền sở hữu thửa đất này thì bà đồng ý trả đất cho bà H với điều kiện bà H phải bồi thường cho bà số tiền từ 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) đến 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Những người làm chứng có lời khai:

- Bà Nguyễn Thị Th khai: Nguồn gốc thửa đất bà H và bà B đang có tranh chấp là của ông Lê Văn Ng khai hoang từ năm 1991. Năm 2000, ông Ng nhượng lại cho bà và ông Q với giá 5.000.000đ (năm triệu đồng). Khi làm thủ tục chuyển nhượng ông Ng nói nhà trên đất đang cho vợ, chồng bà B thuê, khi nào có nhu cầu xây thì sẽ thông báo lại cho bà B. Năm 2007, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 706676 do UBND thị xã Móng Cái cấp ngày 15/6/2007, tuy nhiên do thửa đất trên nằm trong danh sách 268 hồ sơ phường H phải xét duyệt cấp lại nên bà phải nộp thêm khoảng 50 triệu đồng tiền thuế và ngày 26/3/2012 bà được UBND thành phố Móng Cái cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 231368. Sau khi mua đất của ông Ng, bản thân bà và ông Q thương bà B già nên vẫn đồng ý để cho ông, bà ở nhờ, việc bà B tự ý xây nhà tạm bằng gạch ba banh để ở bà hoàn toàn không biết. Năm 2014, khi bà nhượng đất cho bà H thì cũng thông báo cho bà B biết, nay bà khẳng định thửa đất này bà đã chuyển nhượng cho bà H và thuộc quyền quản lý sử dụng của bà H.

- Ông Nguyễn Văn B có lời khai thể hiện: Năm 2014, ông được bà H nhờ tìm thửa đất tại khu 4, phường H. Ông đã gặp và giao dịch với ông Nguyễn Văn Q để nhận chuyển nhượng đối với thửa đất mang tên bà Nguyễn Thị Th với giá 390.000.000đ (ba trăm chín mươi triệu đồng). Khi thực hiện việc giao dịch mua

bán đất ông có đến thửa đất thì thấy có 01 ngôi nhà cấp 4 trên đất, ông Q nói với ông đây là nhà đất của ông Q cho người khác thuê nên ông tin tưởng. Ông Q cũng nói rõ với ông là đã thông báo cho người thuê nhà biết việc ông Q bán đất, khi nào chủ mới cần lấy lại nhà thì người thuê sẽ chuyển đi. Bản thân bà H không lấy tiền thuê nhà, đất từ ngày mua đất. Sau đó bà H thỏa thuận bán lại cho vợ chồng anh chị Nh, Tr và nhờ bà Th làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh chị Nh, Tr. Sau đó anh chị Nh, Tr đến thửa đất yêu cầu bà B chuyển nhà đi nhưng bà B đòi bồi thường số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) thì anh, chị Tr, Nh đã chuyển nhượng lại cho bà H.

- Chị Đỗ Thị Nh có lời khai về việc nhận chuyển nhượng đất giữa vợ chồng chị và bà Th, với bà H như lời khai của bà H, ông B như trên.

- Quá trình Tòa án giải quyết vụ án có triệu tập ông Lê Văn Ng đến Tòa án tham gia tố tụng nhưng ông Ng không thực hiện. Tại hồ sơ hòa giải của UBND phường H ông Lê Văn Ng có lời khai như sau: Năm 1989 ông từ xã V vào M xây dựng kinh tế mới thì được UBND xã H cấp đất cho làm nhà ở. Tại đây ông có khai hoang thêm 1 số thửa đất để sản xuất nông nghiệp trong đó có thửa đất hiện nay bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1999, ông có cho vợ chồng ở H dựng nhà tạm bằng giấy dầu để ở và bán than. Sau đó năm 2000 ông có bán lại thửa đất này cho ông Q và bà Th với giá 5.000.000đ (năm triệu đồng). Lúc này vợ chồng người H đã chuyển đi. Năm 2005, vợ chồng ông, bà T- B đang thuê nhà con trai ông là Lê N nhưng con trai ông lấy lại nhà thuê để xây nhà thì ông bảo ông, bà T-B đến thửa đất ông đã bán cho ông Q, bà Th để ở tạm nhưng không được xây dựng, coi nơi gì thêm. Ông có nói chuyện này với ông Q và ông Q đồng ý cho vợ chồng bà B ở và có thu tiền thuê đất số tiền 500.000đ/năm.

- Ông Ng có lời khai tại hồ sơ hòa giải của UBND phường H thể hiện nội dung: Ông và bà Th nhận chuyển nhượng thửa đất bà H đang có tranh chấp từ ông Lê Văn Ng, lúc này trên đất đã có nhà tạm (nhà tranh) vào năm 2000. Năm 2007, bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên thửa đất trên nằm trong danh sách 268 hồ sơ đất đai của phường H phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nên bà Th phải nộp thêm 50 triệu đồng tiền thuế nữa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012. Năm 2014, ông thay mặt bà Th chuyển nhượng thửa đất này cho bà H thông qua ông B. Ông đã đưa ông B đến thửa đất và được ông Ng, chỉ mốc giới thửa đất. Trên đất có vợ chồng bà B đang ở do ông Ng cho ở nhờ, ông Ng đã thông báo với ông bà B là khi nào chủ đất lấy lại đất thì ông, bà sẽ chuyển đi.

Kết quả trả lời công văn số 460 ngày 21/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, chính quyền địa phương xác định như sau:

- Thửa đất có tranh chấp do ông Lê Văn Ng khai hoang và thuộc 268 hồ sơ vụ án đất đai phường H.

- Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có nhà cấp 4 bà Hoàng Thị B đang sử dụng.

- Trên đất có nhà cốt ép lợp giấy dầu năm 1999 do ông Lê Văn Ng quản lý. Năm 2005, ông Ng cho bà B đến ở, sau đó bà B sửa chữa ngôi nhà cốt ép và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Ngôi nhà cấp 4 như hiện nay bà B đang ở là do bà B

xây.

Tòa án đã tiến hành thẩm định, định giá đối với toàn bộ thửa đất cùng tài sản gắn liền trên đất vào ngày 17/7/2018 để bắt toạ độ thửa đất, vẽ sơ đồ các công trình trên đất, xác định như sau:

- Về diện tích đất và tài sản trên đất: Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 90m<sup>2</sup>. Diện tích đất bà B đang sử dụng có diện tích 135,5m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất sử dụng vượt quá là do bà B đã xây dựng nhà tạm và bếp trên phần đất nương do UBND phường H đang quản lý. Trên diện tích đất bà B đang sử dụng có những tài sản trên đất như sau: Có 01 nhà chính có diện tích 14,8m<sup>2</sup>; 01 nhà tạm có diện tích 25,1m<sup>2</sup>; 01 nhà bếp có diện tích 10,2m<sup>2</sup>; phần diện tích đất nhà tạm và phía trước nhà chính xây dựng nằm trong hành lang đường có diện tích 15,0m<sup>2</sup>. (toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên có toạ độ các đỉnh, độ dài các cạnh như sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 17/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái).

Trên thửa đất bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay bà B đang sử dụng có 01 rãnh nước cắt ngang qua thửa đất.

- Về giá trị đất và các tài sản trên đất theo kết luận định giá ngày 17/7/2018:

+ Giá đất: 6.600.000đ/m<sup>2</sup> x 90m<sup>2</sup> = 594.000.000đ.

+ Giá các tài sản trên đất sau khi trừ khấu hao: 42.237.756đ.

Tổng giá trị nhà, đất và công trình xây dựng, vật kiến trúc trị giá: 636.237.756đ (sáu trăm ba mươi sáu triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án bà B đã được thông qua kết luận định giá, bà không đồng ý với kết luận định giá tài sản trên đất là 42.237.756đ. Tòa án đã giải thích cho bà B về việc nếu không đồng ý kết quả định giá có quyền đề nghị định giá lại nhưng bà B không có ý kiến gì về nội dung yêu cầu định giá lại. Đối với yêu cầu của bà B về việc đòi bồi thường số tiền xây dựng nhà trên đất là từ 200.000.000đ đến 300.000.000đ: Tòa án đã giải thích cho bà B về việc đây là yêu cầu phản tố và phải nộp tiền tạm ứng án phí nhưng bà B không yêu cầu và không nộp tiền mà chỉ đề nghị thanh toán số tiền trên bà sẽ trả lại đất cho bà Hòa.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 10/7/2018 bà H đã rút một phần yêu cầu khởi kiện: Không yêu cầu Tòa án phải tháo dỡ nhà và các công trình trên đất; ngày 14/9/2018 sau khi có kết luận định giá tài sản, bà H nhất trí với kết luận định giá và sẽ thanh toán lại số tiền trị giá nhà cho bà B với số tiền 42.237.756đ và sở hữu các tài sản trên đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, xử:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Áp dụng: Các Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 236, Điều 583, Điều 688 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ: Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm a khoản 2 Điều 27 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về quy định về mức thu,

miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Căn cứ: Điều 26 Luật thi hành án Dân sự.

1. Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Dương Thị H về việc "Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất".

Buộc bà Hoàng Thị B phải hoàn trả lại toàn bộ thửa đất có diện tích 90m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm A-B-C-D-A tại khu 4, phường H, thành phố M (đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 813807, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02424, do Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái cấp ngày 23/10/2015) cho bà Dương Thị H.

Bà Dương Thị H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xác định căn cứ theo tọa độ sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái (có sơ đồ tọa độ kèm theo).

Giao cho bà H được quyền sở hữu, sử dụng 01 nhà chính có diện tích 14,8m<sup>2</sup>; 01 nhà tạm có diện tích 25,1m<sup>2</sup>; 01 nhà bếp có diện tích 10,2m<sup>2</sup>. (phần diện tích đất nhà tạm và phía trước nhà chính xây dựng nằm trong hành lang đường có diện tích 15,0m<sup>2</sup> bà H có trách nhiệm bàn giao lại cho nhà nước khi có yêu cầu).

Bà Dương Thị H có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà Hoàng Thị B số tiền 42.237.756đ (bốn mươi hai triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và bà Hoàng Thị B có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Dương Thị H chậm trả cho bà Hoàng Thị B đối với số tiền nêu trên khi đến hạn thì bà Dương Thị H phải trả lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Bà Dương Thị H tự nguyện chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) bà H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Móng Cái theo biên lai thu tiền số 0001282 ngày 22/6/2018.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 13 tháng 12 năm 2018, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái kháng nghị những nội dung sau:

- Về nội dung tuyên án: Theo quy định tại Điều 197 BLDS năm 2015 và khoản 6 Điều 13 Luật đất đai năm 2013 thì: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu; còn hộ gia đình, cá nhân chỉ được Nhà nước trao quyền sử dụng đất. Theo đó, khi tuyên buộc chấp nhận đơn khởi kiện, bản án phải tuyên buộc bà B phải trả lại cho bà H quyền sử dụng toàn bộ thửa đất có diện tích 90m<sup>2</sup> mới phù hợp. Nhưng Bản án lại tuyên buộc bà B phải trả lại toàn bộ thửa đất có diện tích 90m<sup>2</sup> cho bà H là không chính xác.

Bản án giao cho bà H được quyền sở hữu, sử dụng 01 nhà chính có diện tích 14,8 m<sup>2</sup>, 01 nhà tạm có diện tích 25,1 m<sup>2</sup>, 01 nhà bếp có diện tích 10,2 m<sup>2</sup> nhưng lại không nêu rõ vị trí của các tài sản; hơn nữa, tài sản này đang do bà B chiếm

hữu, nếu bản án chỉ buộc bà B trả đất mà không buộc bàn giao nhà, công trình cho bà H, thì sẽ gây khó khăn cho việc thi hành khi bản án có hiệu lực.

Sơ đồ kèm theo bản án không chính xác với tài liệu thể hiện. Sơ đồ xác định: Ranh giới đất hộ gia đình bà H đang sử dụng được giới hạn bởi các điểm: 1-2-3-...12-1 với diện tích  $S=135,5m^2$  là mâu thuẫn với kết quả thẩm định ngày 17/7/2018; mâu thuẫn với phần nhận định của bản án đã thể hiện: Diện tích đất do bà B đang sử dụng là  $135,5m^2$ .

- Về áp dụng pháp luật: Mặc dù bản án sơ thẩm buộc bà H phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà B số tiền 42.237.756 đồng và xác định nghĩa vụ chậm thanh toán khi thi hành án; nhưng bản án không áp dụng Điều 357 BLDS năm 2015 là thiếu sót, vi phạm điểm c, khoản 2, Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và việc giải quyết vụ án:** Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Thư ký chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái, sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và căn cứ vào kết quả tranh tụng, hỏi tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện. Việc thụ lý, giải quyết, xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Thứ nhất, về nội dung tuyên án: Theo quy định tại Điều 197 BLDS năm 2015 và khoản 6, Điều 13 Luật Đất đai năm 2013, thì: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu; còn hộ gia đình, cá nhân chỉ được Nhà nước trao quyền sử dụng đất. Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ thấy bà Dương Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/10/2015 với diện tích  $90m^2$ , bà H được pháp luật bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản theo quy định tại Điều 163 Bộ luật Dân sự và được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013, nhưng quyền sử dụng đất của bà H đang do bà Hoàng Thị B chiếm hữu không có căn cứ pháp luật, trên đất có các tài sản của bà B xây dựng lên. Bà H có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm. Tòa án cấp sơ

thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà H là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên buộc bà B phải trả lại toàn bộ thửa đất có diện tích 90m<sup>2</sup> cho bà H là không chính xác, lẽ ra phải tuyên buộc bà B phải trả lại cho bà H quyền sử dụng đất có diện tích 90m<sup>2</sup> mới phù hợp.

Thứ hai, về nội dung: Bản án giao cho bà H được quyền sở hữu, sử dụng 01 nhà chính có diện tích 14,8 m<sup>2</sup>, 01 nhà tạm có diện tích 25,1 m<sup>2</sup>, 01 nhà bếp có diện tích 10,2 m<sup>2</sup> nhưng lại không nêu rõ vị trí của các tài sản và không buộc bà B giao tài sản cho bà H, và trong bản án cấp sơ thẩm đã tuyên nghĩa vụ chậm thanh toán khi thi hành án, nhưng không áp dụng Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 là thiếu sót. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa nội dung này.

Từ đó, thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án theo các nội dung kháng nghị: Bà B có nghĩa vụ trả lại bà H quyền sử dụng thửa đất có diện tích 90m<sup>2</sup> (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB813807 số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ CH02424 do UBND thành phố Móng Cái cấp ngày 23/10/2015), buộc bà B có nghĩa vụ giao cho bà H các tài sản trên đất và cần áp dụng thêm Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Tại phần quyết định của bản án tuyên bà Dương Thị H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xác định căn cứ theo tọa độ sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái (có sơ đồ tọa độ kèm theo). Nội dung này mặc dù không có kháng cáo, kháng nghị, nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Tại sơ đồ thẩm định ngày 17/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái thì diện tích đất bà B đang chiếm giữ là 135,5m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi các điểm: 1-2-3-...12-1, trong đó có 90m<sup>2</sup> đất của bà H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giới hạn bởi các điểm A-B-C-D-A. Theo cung cấp của UBND phường H thì bà H chỉ được sử dụng diện tích 90m<sup>2</sup>, giới hạn bởi các điểm A-B-C-D-A như hiện trạng. Tính từ tim đường 4,5m bắt đầu tính diện tích bà H được cấp (rộng 4,5m, sâu 20m). Như vậy, cấp sơ thẩm tuyên bà Dương Thị H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xác định căn cứ theo tọa độ sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái là không chính xác. Đối với diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên có phần nhà tạm giao cho bà H sử dụng, nếu không vi phạm quy hoạch thì bà H có thể liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái.

Áp dụng: Các Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 236, Điều 583, Điều 688 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; Điều 357 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ: Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Dương Thị H, về việc: "Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất".

Buộc bà Hoàng Thị B phải trả lại bà Dương Thị H quyền sử dụng đất có diện tích 90m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm A-B-C-D-A tại khu 4, phường H, thành phố M (đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 813807, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02424, do Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái cấp ngày 23/10/2015 mang tên bà Dương Thị H).

Đối phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Thị H, nếu không vi phạm quy hoạch và bà H có nhu cầu sử dụng thì liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có sơ đồ tọa độ kèm theo).

Sửa chữa, bổ sung tên trong sơ đồ kèm theo như sau:

**SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH BÀ DƯƠNG THỊ H**

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: **SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH BÀ HOÀNG THỊ B**

Dưới phần THUYẾT MINH ghi:

\* Ranh giới hộ gia đình bà H đang sử dụng đất được giới hạn bởi các điểm: 1-2-3-....12-1 với diện tích 135,5m<sup>2</sup>

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: \* Ranh giới hộ gia đình bà B đang sử dụng đất được giới hạn bởi các điểm: 1-2-3-....12-1 với diện tích 135,5m<sup>2</sup>

Giao cho bà Dương Thị H được quyền sở hữu, sử dụng 01 nhà chính có diện tích 14,5m<sup>2</sup> (nằm trên thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); 01 nhà bếp có diện tích 10,2m<sup>2</sup> (một phần bếp nằm trên thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần nằm ngoài phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); 01 nhà tạm có diện tích 25,1m<sup>2</sup> (có một phần nằm trên thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần nằm ngoài phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) (phần diện tích đất nhà tạm nằm trong hành lang đường, bà H có trách nhiệm bàn giao lại cho nhà nước khi có yêu cầu).

Buộc bà Hoàng Thị B có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất cho bà Dương Thị H.

Bà Dương Thị H có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà Hoàng Thị B số tiền 42.237.756đ (bốn mươi hai triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và bà Hoàng Thị B có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Dương Thị H chậm trả cho bà Hoàng Thị B đối với số tiền nêu trên khi đến hạn thì bà Dương Thị H phải trả lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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 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 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 kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND thành phố Móng Cái;
- VKSND thành phố Móng Cái;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Móng Cái;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP.

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

Ngô Văn Thắng