

Bản án số: 363/2022/DS-PT  
Ngày: 06/9/2022  
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng  
đất và tài sản trên đất*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Vũ Viết Văn.

*Các Thẩm phán:* Ông Mai Tiến Dũng;

Ông Lê Thanh Bình.

**- *Thư ký phiên toà:*** Ông Quản Việt Phương - Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:***  
Bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 271/2022/TLPT- DS ngày 29 tháng 7 năm 2022, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 357/2022/QĐ-PT ngày 19/8/2022, giữa các đương sự:

**- *Nguyên đơn:*** Bà Dương Thị Lan, sinh năm 1964;

Ông Vương Văn Sơn, sinh năm 1962;

Hộ khẩu thường trú : Phố Nguyễn Thượng Hiền, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hoà, thành Hà Nội;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lan :* Ông Vũ Quang Bá - Luật sư thuộc Công ty luật TNHH AB&PARTNERS; Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

**- *Bị đơn:*** Bà Dương Thị Tình, sinh năm 1971;

Ông Lê Văn Thi, sinh năm 1968;

Ông Nguyễn Văn Nam, sinh năm 1972;

Bà Nguyễn Thị Hương, sinh năm 1972;

Hộ khẩu thường trú : Phố Hoàng Văn Thụ, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, thành Hà Nội .

*Đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Văn Thi:* Bà Dương Thị Tình (văn bản uỷ quyền ngày 12/4/2022).

*Đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Hương:* Ông Nguyễn Văn Nam (văn bản uỷ quyền ngày 22/4/2022).

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :*

1. Ủy ban nhân dân huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội;

Trụ sở: Thôn Hoàng Xá, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội;

*Người đại diện theo pháp luật :* Ông Phạm Anh Tuấn - Chủ tịch UBND

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Dương Tuấn Anh - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ứng Hòa (văn bản uỷ quyền ngày 18/4/2022 ).

2. Ủy ban nhân dân thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội;

Trụ sở: Phố Lê Lợi, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Dương Anh Dũng - Chủ tịch UBND

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Vương Quang Thành - Phó Chủ tịch UBND (văn bản uỷ quyền ngày 27/4/2022).

3. Chị Nguyễn Diệu Linh, sinh năm 1992;

4. Anh Nguyễn Thế Cơ, sinh năm 1989;

5. Cháu Nguyễn Ngọc Diệp, sinh năm 2014;

6. Cháu Nguyễn Thế Mạnh, sinh năm 2018

Đều trú tại : Phố Nguyễn Thượng Hiền, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, thành Hà Nội (*các cháu Diệp, Mạnh còn nhỏ do bố mẹ là Linh, Cơ đại diện*)

Chị Linh, anh Cơ có văn bản uỷ quyền ngày 22/4/2022 cho ông Nguyễn Văn Nam tham gia tố tụng.

Người kháng cáo, bà Dương Thị Lan là nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Theo Bản án dân sự sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:**

***Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai - Nguyên đơn bà Dương Thị Lan trình bày :*** Vợ chồng bà có quen biết với bà Dương Thị Tình nên vào khoảng tháng 9 năm 2013 vợ chồng bà có vay bà Tình số tiền

1.330.000.000đồng. Do đó, vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho bà Tình 01 thửa đất, cụ thể là toàn bộ thửa đất số 1021, tờ bản đồ số 02, diện tích 101,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại phố Nguyễn Thượng Hiền, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 749899, số vào sổ cấp GCN: CH 02079 do UBND huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/10/2012 cho bà Dương Thị Lan và ông Vương Văn Sơn. Việc chuyển nhượng giữa các bên được lập thành Hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Gia, theo số công chứng 02514.2013, quyền số 03 ngày 26/9/2013. Trong Hợp đồng có nội dung thỏa thuận về đối tượng, quyền và nghĩa vụ của các bên. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà Tình, ông Thi đã bán lại thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Nam, bà Nguyễn Thị Hương là người cùng phố. Việc thỏa thuận, chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với bà Tình là vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận, còn phần đất dôi dư phía trước nhà và tài sản trên đất (là nhà xây đồ trần 01 tầng khoảng 45m<sup>2</sup>) chưa được cấp giấy chứng nhận, vợ chồng bà không thỏa thuận chuyển nhượng trong Hợp đồng (theo bà đây là đất công mà vợ chồng bà đã lấn xây nhà) nhưng vợ chồng bà vẫn giao cho vợ chồng bà Tình được sử dụng phần đất này và được ghi trong bản cam kết giữa các bên ngày 06/9/2013. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà Tình, ông Thi đã yêu cầu gia đình bà chuyển đi. Bà cho rằng việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là không đúng; do đó, bà đã có đơn khởi kiện đến Tòa để giải quyết tuyên hủy Hợp đồng và đòi lại phần nhà đất dôi dư. Ngày 16/9/2019, Tòa mở phiên tòa xét xử vụ án bà đã rút yêu cầu khởi kiện nên vụ án đã được Hội đồng xét xử đình chỉ theo quy định của pháp luật. Nay bà lại khởi kiện ra Tòa chỉ yêu cầu bị đơn phải trả lại phần nhà, đất dôi dư phía trước khoảng 45m<sup>2</sup>. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Các tài liệu chứng cứ nộp tại Tòa: Các giấy tờ về nhân thân; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản chứng thực).....

***Tại biên bản lấy lời khai bị đơn bà Dương Thị Tình trình bày:*** Vợ chồng bà với vợ chồng bà Lan, ông Sơn là chỗ quen biết, theo bà được biết vợ chồng bà Lan có chuyển nhượng nhà đất ở phố Nguyễn Thượng Hiền cho ông Lê Văn An, sau đó muốn chuộc lại nhưng do không có tiền nên đã vay vợ chồng bà số tiền 1.300.000.000đồng để chuộc nhà đất, vợ chồng bà đã cho vay. Để bảo đảm cho khoản vay này giữa bà và vợ chồng Lan, Sơn hai bên đã tự nguyện thỏa thuận vợ chồng Lan, Sơn chuyển nhượng nhà, đất cho bà. Cụ thể: Ngày 26/9/2013, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vương Văn Sơn, bà Dương Thị Lan 01 bất động sản tại thửa đất số 1021, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại phố Nguyễn Thượng Hiền, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 749899, số vào sổ cấp GCN: CH 02079 do UBND huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/10/2012 cho bà Dương Thị Lan và ông Vương Văn Sơn. Việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Gia, huyện Ứng Hòa, Hà Nội. Ngoài ra, vợ chồng bà còn cho thời gian là 4 tháng để vợ chồng bà Lan chuộc lại nhưng bà Lan không chuộc lại. Do không có nhu cầu sử dụng nên bà đã bán lại thửa đất 1021 nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Nam, bà Nguyễn Thị Hương là người cùng phố, việc mua bán này có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 186/2014/HĐCN, quyển số 03 tại Văn phòng công chứng Hòa Nam ngày 02/10/2014. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên đã đứng tên vợ chồng ông Nam, bà Hương. Từ khi chuyển nhượng thửa đất số 1021 cho bà và sau đó bà chuyển nhượng lại cho vợ chồng Nam Hương thì vợ chồng Sơn, Lan đều không có ý kiến gì. Về phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (dôi dư) phía trước là không thuộc đối tượng để chuyển nhượng trong Hợp đồng, nhưng vợ chồng bà Lan cũng giao lại đất cho bà sử dụng đã được ghi trong Bản cam kết ngày 06/9/2013. Khi bà chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nam bà cũng chỉ giao lại bằng miệng cho vợ chồng ông Nam được sử dụng. Nay quan điểm của vợ chồng bà phần đất dôi dư đó là đất công thuộc quyền quản lý của Cơ quan Nhà nước, bà cũng không mua và không chuyển nhượng phần đó cho vợ chồng ông Nam, bà Hương; bà Lan khởi kiện đòi lại là không đúng, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Các tài liệu chứng cứ nộp tại Tòa : Các giấy tờ về nhân thân; giấy ủy quyền; 02 hợp đồng chuyển nhượng; giấy cam kết, phiếu thu (đều là bản phô tô)...

**Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Nguyễn Văn Nam trình bày:** Bà Dương Thị Tình là người cùng phố, qua tìm hiểu được biết bà Tình đã nhận chuyển nhượng hợp pháp thửa đất tại phố Nguyễn Thượng Hiền, thị trấn Vân Đình từ vợ chồng bà Dương Thị Lan và ông Vương Văn Sơn. Được biết vợ chồng bà Tình có nhu cầu cần bán thửa đất trên lên vợ chồng ông đã mua lại. Cụ thể : Ngày 02/10/2014, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng 01 bất động sản từ vợ chồng bà Tình, ông Thi là toàn bộ thửa đất số 1021, tờ bản đồ số 02, diện tích 101,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại phố Nguyễn Thượng Hiền, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 749899, số vào sổ cấp GCN: CH 02079 do UBND huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/01/2014 đứng tên bà Dương Thị Tình. Việc chuyển nhượng trên được lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 186 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hoà Nam. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã cho vợ chồng con gái ông là Nguyễn Diệu Linh và Nguyễn Thế Cơ sử dụng. Quá trình thỏa thuận mua bán giữa các bên chỉ mua bán nhà, đất đã

được cấp Giấy chứng nhận, phần đất phía trước nhà không nằm trong sổ đỏ thì không được mua bán, phần này khoảng 45m<sup>2</sup> đất, trên đất có nhà, vợ chồng anh đã sửa sang lại để cho con gái sử dụng ở tạm, thực tế vợ chồng ông là người quản lý, sử dụng nhà, đất này. Nay bà Lan khởi kiện đòi lại phần nhà đất nay ông nhận thấy phần đất tranh chấp là đất công, bà Lan không có quyền đòi ông, nếu Nhà nước xử lý, ông phải chịu, còn tài sản nhà trên đất giá trị còn lại bao nhiêu thì ông trả bà Lan.

Các tài liệu chứng cứ ông nộp tại Tòa : Các giấy tờ về nhân thân; giấy ủy quyền; 01 hợp đồng chuyển nhượng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đều là bản phô tô).....

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- ***Đại diện UBND huyện Ứng Hòa ông Dương Tuấn Anh trưởng phòng tài nguyên và môi trường trình bày :*** Qua xem xét sổ sách, bản đồ, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1021, tờ bản đồ số 02, diện tích 101,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại phố Nguyễn Thượng Hiền, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, Hà Nội đã được chuyển nhượng nhiều lần, hiện tại đứng tên ông Nguyễn Văn Nam và bà Nguyễn Thị Hường. Phần đất phía trước nhà giáp tỉnh lộ 428 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định là đất công do UBND thị trấn Vân Đình quản lý. Việc các hộ lấn xây dựng nhà là không hợp pháp, bà Lan khởi kiện đòi lại bị đơn phần đất này là không đúng, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của Nhà nước và công dân.

Các tài liệu chứng cứ nộp tại Tòa : Giấy ủy quyền; đơn xin vắng mặt tại tòa.

- ***Đại diện UBND thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa ông Vương Quang Thành, phó chủ tịch trình bày :*** Sau khi tra cứu bản đồ, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1021, tờ bản đồ số 02, diện tích 101,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại phố Nguyễn Thượng Hiền, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, Hà Nội, thửa đất đã được chuyển nhượng nhiều lần, hiện tại đứng tên ông Nguyễn Văn Nam và bà Nguyễn Thị Hường. Phần đất phía trước nhà giáp tỉnh lộ 428 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định là đất công do UBND thị trấn Vân Đình quản lý, việc các hộ lấn xây dựng nhà là không hợp pháp, bà Lan khởi kiện đòi lại bị đơn phần đất này là không đúng. Trường hợp bà Lan có đơn đề nghị Ủy ban giải quyết thì Ủy ban giải quyết. Vì trên đất có tài sản nên đề nghị Tòa án giải quyết tài sản trên đất và giải quyết luôn cả phần đất bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của Nhà nước và công dân.

Các tài liệu chứng cứ nộp tại Tòa : Giấy ủy quyền; đơn xin vắng mặt tại tòa.

**-Chị Nguyễn Diệu Linh và anh Nguyễn Thế Cơ ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Nam trình bày :** Hiện tại anh chị đang sinh sống trên nhà, đất do bố mẹ anh chị đã mua lại của bà Tinh cho anh chị, trong đó có cả phần đất công phía trước nhà. Quá trình sinh sống vợ chồng anh chị không sửa, chữa, đóng góp gì, việc sửa, chữa nhà do bố mẹ anh chị làm. Quan điểm của anh chị đã ủy quyền cho bố anh, chị là ông Nam quyết định. Anh, chị không có ý kiến gì.

Các tài liệu chứng cứ anh, chị nộp cho Tòa : Giấy ủy quyền; các giấy tờ về nhân thân.

***Tại phiên tòa sơ thẩm:***

**Nguyên đơn:** Bà Dương Thị Lan vẫn giữ quan điểm, đề nghị Tòa buộc bị đơn phải trả lại phần đất dôi dư phía trước nhà và tài sản trên đất.

**Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Nam cho rằng diện tích đất này là đất công, ông cũng không nhận chuyển nhượng từ bà Tinh, hiện tại các con ông đang sử dụng, nếu Nhà nước xử lý thì gia đình ông phải chịu, bà Lan không có quyền đòi lại. Về tài sản trên đất ông đồng ý hỗ trợ trả bà Lan theo kết quả định giá.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lan, ông Bá trình bày:** Căn cứ quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn. Theo yêu cầu của nguyên đơn cần buộc các bị đơn phải liên đới trả lại phần diện tích đất dôi dư cho nguyên đơn là bảo đảm quy định của pháp luật và bảo đảm chỗ ở cho gia đình nguyên đơn....; đề nghị Tòa tạm ngừng phiên Tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hoà đã quyết định:

***1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể :***

**1.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Dương Thị Lan và ông Vương Văn Sơn về yêu cầu bà Dương Thị Tình, ông Lê Đình Thi, ông Nguyễn Văn Nam và bà Nguyễn Thị Hương phải trả lại phần đất dôi dư (đất công) có diện tích là 40,71m<sup>2</sup>; có các cạnh và tứ cận : Chiều phía đông giáp ngõ đi dài 8,85m, phía tây giáp nhà ông Lê Văn Nghĩa dài 8,85m, phía nam giáp phần đất của thửa 1021 rộng 4,6m, phía bắc giáp vỉa hè của đường 428 rộng 4,6m;**

**1.2. Chấp nhận yêu cầu của bà Dương Thị Lan và ông Vương Văn Sơn về yêu cầu đòi lại phần tài sản là nhà ở đã xây dựng trên phần đất công. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Nam, bà Nguyễn Thị Hương phải có nghĩa vụ thanh toán trả bà Dương Thị Lan và ông Vương Văn Sơn trị giá 34,04m<sup>2</sup> nhà và 400.000đồng (Bốn trăm nghìn) phần mái vẩy phía trước. Tổng số tiền phải thanh toán là 4.186.450đồng (Bốn triệu một trăm tám mươi sáu nghìn bốn trăm năm mươi đồng);**

*1.3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.*

*Trường hợp 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.*

*2. Về chi phí tố tụng :Chấp nhận sự tự nguyện của bà Dương Thị Lan chịu toàn bộ số tiền 5.000.000đồng (năm triệu đồng) chi phí định giá tài sản, được trừ vào số tiền 5.000.000đồng (năm triệu đồng) tạm ứng chi phí đã nộp, bà Lan đã nộp đủ.*

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý, bà Dương Thị Lan kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm. Đơn kháng cáo của bà Lan có nội dung chính: Theo lời khai của bị đơn thừa nhận không mua bán/chuyển nhượng phần diện tích đất công 40,71m<sup>2</sup> và tài sản trên đất. Hiện nay gia đình bà không có chỗ ở nào khác. Gia đình bà có tài sản trên đất công 40,71m<sup>2</sup> và tài sản đó chưa chuyển nhượng nên gia đình bà được sử dụng căn nhà và tạm thời tiếp tục sử dụng phần diện tích đất. Bà Lan đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

### ***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Luật sư Vũ Quang Bá trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Dương Thị Lan và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lan.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, sau khi phân tích đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị Lan, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng, bà Dương Thị Lan nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị Lan, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 29/10/2012, UBND huyện Ứng Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 749899, số vào sổ cấp GCN: CH 02079 đứng tên chủ sử dụng là bà Dương Thị Lan và ông Vương Văn Sơn. Thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Lan, ông Sơn là thửa số 1021, tờ bản đồ số 02, diện tích 101,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại phố Nguyễn Thượng Hiền, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, Hà Nội.

Ngày 26/9/2013, bà Dương Thị Lan và ông Vương Văn Sơn chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng bà Dương Thị Tình và ông Lê Văn Thi. Việc chuyển nhượng giữa các bên được lập thành Hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Gia, theo số công chứng 02514.2013, quyền số 03.

Ngày 02/10/2014, vợ chồng bà Dương Thị Tình và ông Lê Văn Thi chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Nam và bà Nguyễn Thị Hương. Việc chuyển nhượng trên được lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 186 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hoà Nam. Ngày 19/12/2014, UBND huyện Ứng Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 137347, số vào sổ cấp GCN: CH 09780 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Nam, bà Nguyễn Thị Hương. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nam, bà Hương đã cho vợ chồng con gái là Nguyễn Diệu Linh và con rể Nguyễn Thế Cơ sử dụng.

Các bên đương sự tham gia chuyển nhượng đều xác nhận khi chuyển nhượng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, còn phần đất dôi dư phía trước nhà và tài sản trên đất giáp tình lộ 428 nằm ngoài Giấy chứng



nhận quyền sử dụng đất không thuộc đối tượng để chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng.

Về quyền sử dụng đất: Phần đất liền kề phía trước của thửa số 1021, có diện tích 40,71m<sup>2</sup>. Phần đất này gia đình bà Lan, ông Sơn xây dựng nhà trên đất công. Khi chuyển nhượng bà Lan, ông Sơn đã giao cho bà Tình, ông Thi sử dụng phần đất dôi dư này được thể hiện trong Bản cam kết ngày 6/9/2013. Khi chuyển nhượng lại, vợ chồng bà Tình, ông Thi giao miếng cho ông Nam, bà Hương sử dụng. Đất tranh chấp có diện tích 40,71m<sup>2</sup>, giáp đường tỉnh lộ 428 là phần đất đã được quy hoạch hành lang đường tỉnh lộ 428 là đất công do UBND thị trấn Vân Đình quản lý. Do đó, Bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi đất của bà Lan là đúng quy định của pháp luật.

Về tài sản trên đất: Tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/9/2013 giữa bà Dương Thị Lan và ông Vương Văn Sơn với vợ chồng bà Dương Thị Tình và ông Lê Văn Thi cũng như Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/10/2014, giữa vợ chồng bà Dương Thị Tình và ông Lê Văn Thi với vợ chồng ông Nguyễn Văn Nam và bà Nguyễn Thị Hương thì tài sản trên đất dôi dư phía trước là nhà có diện tích 34,04m<sup>2</sup> và mái vẩy không thuộc đối tượng để chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng. Phần tài sản này được xây dựng liền kề thành một khối, tiếp giáp với phần nhà và đất phía bên trong nên không thể tách rời. Việc sử dụng phần tài sản này chỉ có thể thuộc về người sử dụng nhà đất phía bên trong; cụ thể là ông Nam, bà Hương. Do tài sản vẫn còn giá trị sử dụng và chưa được thanh toán giá trị khi bàn giao; Bản án dân sự sơ thẩm buộc vợ chồng ông Nam, bà Hương thanh toán trả bà Lan, ông Sơn 4.186.450 đồng là giá trị 34,04m<sup>2</sup> nhà và phần mái vẩy phía trước là phù hợp với quy định của pháp luật

Như đã trích dẫn trên, Bản án dân sự sơ thẩm đã xem xét, đánh giá, áp dụng đúng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án; kháng cáo của bà Dương Thị Lan không có cơ sở, không được chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Bà Dương Thị Lan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 165, 166, 227, 271, 273, 278, 280, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 8, điểm e khoản 2 Điều 10, các Điều 12, 23 của Luật đất đai 2013; Điều 3 Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 09/11/2019 của Chính phủ; Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

**Xử:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị Lan.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hoà, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Dương Thị Lan và ông Vương Văn Sơn về yêu cầu bà Dương Thị Tình, ông Lê Đình Thi, ông Nguyễn Văn Nam và bà Nguyễn Thị Hương phải trả lại phần đất dôi dư (đất công) có diện tích là 40,71m<sup>2</sup>; có các cạnh và tứ cận : Chiều phía đông giáp ngõ đi dài 8,85m, phía tây giáp nhà ông Lê Văn Nghĩa dài 8,85m, phía nam giáp phần đất của thửa 1021 rộng 4,6m, phía bắc giáp vỉa hè của đường 428 rộng 4,6m;

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Dương Thị Lan và ông Vương Văn Sơn về yêu cầu đòi lại phần tài sản là nhà ở đã xây dựng trên phần đất công. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Nam, bà Nguyễn Thị Hương có nghĩa vụ thanh toán trả bà Dương Thị Lan và ông Vương Văn Sơn giá trị 34,04m<sup>2</sup> nhà và phần mái vẩy phía trước bằng số tiền 4.186.450đ (*bốn triệu một trăm tám mươi sáu nghìn bốn trăm năm mươi đồng*)

3. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền:

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.*

4. Quyền, nghĩa vụ khi thi hành án dân sự:

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.*

5. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Dương Thị Lan chịu toàn bộ số tiền 5.000.000đ (*năm triệu đồng*) chi phí định giá tài sản, được trừ vào số tiền 5.000.000đ (*năm triệu đồng*) tạm ứng chi phí đã nộp, bà Lan đã nộp đủ.

6. Về án phí:

\* Án phí sơ thẩm: Bà Dương Thị Lan và ông Vương Văn Sơn phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng theo Biên lai thu số 057322 ngày 10/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hoà. Hoàn trả bà Dương Thị Lan số tiền 4.700.000đ (bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn Nam và bà Nguyễn Thị Hương phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

\* Án phí phúc thẩm: Bà Dương Thị Lan phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 057570 ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hoà.

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

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Nơi nhận:***

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện Ứng Hoà;
- Chi cục THADS huyện Ứng Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Vũ Viết Văn**