

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 173/2019/DS-PT
Ngày 30-9-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Khuru Để Dành

Các Thẩm phán:

Ông Lưu Hữu Giàu

Bà Ngô Ngọc Phi

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Điệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 21/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2019 và Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 885/TB-TA ngày 04 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tạ Thị C, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số 848/6C, đường P, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Quang A là Luật sư - Văn phòng luật sư Trần Quang A thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang (có mặt).

- Bị đơn: Ông Phan Vũ T, sinh năm 1977 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 19 (số cũ 848/6), đường P, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Địa chỉ hiện nay: Số 103 đường số 30, khu phố 2, phường T, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh T: Ông Phan Vũ T sinh năm 1977; Địa chỉ hiện nay: Số 103 đường số 30, khu phố 2, phường T, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh – đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 25-02-2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phi Quyết C là Luật sư - Văn phòng luật sư Phi Hùng thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Tạ Thị C là nguyên đơn; Ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn bà Tạ Thị C, trình bày:

Bà có quyền sử dụng đất diện tích 200m², loại đất thổ cư tọa lạc tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH114778, số vào sổ CH00842 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 13-6-2012. Năm 2014, bà thỏa T chuyển nhượng cho ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T diện tích 80m².

Sau khi thỏa T chuyển nhượng do không đảm bảo diện tích tách thửa theo quy định, nên bà với ông T và bà T thỏa T bà đồng ý ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29-10-2014 là chuyển nhượng 101m² để ông T, bà T T lợi trong việc xin cấp giấy chứng nhận; đồng thời ông T cam kết bằng Tờ tự T ngày 17-10-2014 có ông Đào Duy Trí làm chứng, với nội dung: “do tách thửa theo chiều ngang 4m không được, nên bà C đồng ý tách thửa hết chiều ngang mặt tiền là 5,08m cho tôi, khi nào tôi xây nhà thì tôi chỉ được xây đúng 4m chiều ngang và chiều dài 20m, phần còn lại chiều ngang 1,08m chưa làm lối đi cho hộ bà Tạ Thị C, nếu sau này tôi có sai lời thì tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, và không tranh chấp khiếu nại về sau”.

Quá trình bà sử dụng phần đất theo thỏa T trên thì ông T ngăn cản, không thực hiện đúng theo Tờ tự T ngày 17-10-2014 nên phát sinh tranh chấp. Bà yêu cầu ông T và bà T trả cho bà quyền sử dụng đất chiều ngang 1,08m, chiều dài 20m.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T và bà T, yêu cầu bà tháo dỡ một phần hiện trạng căn nhà trả cho ông T, bà T diện tích quyền sử dụng đất 1,4m² bà không đồng ý. Vì khi hai bên tiến hành đo lại diện tích đất thì ông T đo bằng dây tay, không chính xác về số liệu cũng như thông số kỹ thuật. Mặt khác, ông T và bà T xây dựng nhà hết phần diện tích đất và sử dụng ổn định cho đến nay, nên bị đơn căn cứ vào Bản vẽ do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh Long Xuyên

lập ngày 05-5-2016 và ngày 29-11-2016 để yêu cầu bà tháo dỡ một phần hiện trạng căn nhà trả cho ông T, bà T 1,4m² thì bà không đồng ý.

Theo Bản tự khai, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa phía bị đơn ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T, trình bày:

Ngày 17-10-2014 ông T bà T thỏa T nhận chuyển nhượng của bà C 80m² quyền sử dụng đất với số tiền 1.230.000.000đồng, ông T đặt cọc trước 800.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc được Văn phòng Công chứng Long Xuyên chứng nhận cùng ngày 17-10-2014. Sau khi đặt cọc, ông T yêu cầu đo đạc để tách thửa, do diện tích đất tách thửa không đủ hạn mức nên không tách thửa được.

Sau đó, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp hồ sơ chỉnh lý biên động để tách thửa diện tích 101m², nên ngày 29-10-2014 ông T và bà T nhận chuyển nhượng của bà C 101m² quyền sử dụng đất, tăng 21m² so với thỏa T đặt cọc ngày 17-10-2014 nhưng không tăng giá chuyển nhượng, vẫn 1.230.000.000đ. Ngày 14-11-2014 ông T, bà T được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận số CH07008 và xây dựng nhà ổn định đến nay.

Về Tờ tự T ngày 17-10-2014 thì ông T, bà C thỏa T chừa phần đất có chiều ngang 1,08m cho bà C sử dụng, nhưng khi đo đạc thực tế thì diện tích đất này không đủ tách thửa nên hai bên thống nhất chuyển nhượng 101m², việc chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng Long Xuyên chứng nhận ngày 29-10-2014.

Do đó, bà C căn cứ vào Tờ tự T ngày 17-10-2014 để yêu cầu ông T và bà T trả đất là không phù hợp, ông T và bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Yêu cầu bà C tháo dỡ phần căn nhà và vật kiến trúc khác để trả cho ông T và bà T 1,4m² đất thuộc quyền sử dụng của ông T và bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07008, ngày 14-11-2014 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho ông T và bà T. Rút một phần yêu cầu phản tố không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T và bà C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị C đối với ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Buộc ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T trả giá trị 21,6m² đất thành tiền 332.100.000đ (Ba trăm ba mươi hai triệu một trăm nghìn đồng).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bà Tạ Thị C.

Buộc bà Tạ Thị C trả giá trị 1,4m² đất thành tiền 21.525.000đ (Hai mươi một triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Bà C, ông T và bà T có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị C với ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Ngoài ra, còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 28-8-2018, bị đơn ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T làm đơn kháng cáo toàn bộ dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết các vấn đề sau: Phần đất diện tích 21.6m² (ngang 1.08m dài 20m) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07008 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 14-11-2014 thuộc quyền sử dụng của ông, bà. Buộc bà C có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà và vật kiến trúc khác trả cho ông T, bà T phần đất diện tích 1.4m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07008 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 14-11-2014 cho ông, bà. Phần án phí buộc bà C phải chịu. Bác yêu cầu khởi kiện của bà C.

Ngày 29-8-2018, nguyên đơn bà Tạ Thị C làm đơn kháng cáo toàn bộ dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên. Yêu cầu xem xét buộc vợ chồng ông Phan Vũ T, bà Nguyễn Thị Thanh T trả lại phần đất ngang 1,08m dài 20m để bà làm lối đi; không đồng ý trả lại 1,4m² quyền sử dụng đất cũng như giá trị quyền sử dụng đất 21.525.000 đồng cho vợ chồng ông Phan Vũ T, bà Nguyễn Thị Thanh T. Ngoài ra, bà còn nộp đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 09-9-2018, nội dung: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-10-2014 giữa bà với vợ chồng ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07008 ngày 14-11-2014 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Quang A bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tạ Thị C, phát biểu tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị C. Buộc ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T trả phần đất chiều ngang 1,08m, chiều dài 20m theo Tờ tự T ngày 17-10-2014, theo bản vẽ diện tích bao nhiêu thì yêu cầu trả bấy nhiêu, không đồng ý nhận giá trị. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu bà C tháo dỡ phần căn nhà và vật kiến trúc trả cho ông T và bà T 1,4m². Bà C thống nhất lời tranh luận của ông Trần Quang A không bổ sung gì thêm.

Ông Phi Quyết C bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T và bà T phát biểu tranh luận: Xét về tình, ngày 17-10-2014 bà C với ông T lập Tờ tự T có người làm chứng và ông T thực hiện đúng cam kết, tờ tự T giữa bà C với ông T không đề cập giá; khi xây nhà ông T và bà T xây ngang 4m dài 20m đúng cam kết và để bà C sử dụng ngang 1,08m dài 20m là hợp tình. Xét về lý, việc bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông T và bà T không trái quy định của pháp luật, bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận đủ diện tích đất và đưa vào sử dụng ổn định trong thời gian dài. Diện tích đất bà C đã bán cho ông T theo hợp đồng có công chứng ngày 29-10-2014; ông T cam kết khi xây nhà chỉ xây diện tích ngang 4m dài 20m, còn phần đất ngang 1,08m dài 20m theo thỏa T ông T chừa lại cho bà C làm lối đi chứ không phải đất của bà C vì diện tích đất này bà C đã chuyển nhượng cho ông T. Do đó, bà C khởi kiện yêu cầu ông T trả phần đất có diện tích 21,6m² (ngang 1,08m x dài 20m) là không có cơ sở. Căn cứ các điều 697,698,699,700,701,702 Bộ luật Dân sự 2005; các điều 500,501,502,503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai; đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

- Hủy bản án số 46/2018/DS-ST ngày 22-8-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

- Bác đơn khởi kiện của bà Tạ Thị C, yêu cầu ông T, bà T trả phần đất khoảng 21,6m².

- Buộc bà C phải tháo dỡ trả cho ông T, bà T phần đất mà bà C đang chiếm dụng xây dựng trái phép có diện tích là 1,4m².

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm (22-8-2018), ngày 28-8-2018 bị đơn ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T nộp đơn kháng cáo, ngày 29-8-2018 nguyên đơn bà Tạ Thị C nộp đơn kháng cáo.

Xét, ông T, bà T và bà C nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 17-10-2014 (BL 03,04,05), giữa ông Phan Vũ T với bà Tạ Thị C thỏa T: “Diện tích đất đặt cọc là: ngang 04m x dài 20m = 80m² (mặt tiền đường Phạm Cự Lượng)” (Điều 1); “Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này do hai bên tự thỏa T là 1.230.000.000 đồng” (Điều 2) và hợp đồng đặt cọc ngày 21-10-2014 do ông Phan Vũ T cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28-02-2019, giữa ông T với bà C thỏa T: “Diện tích đất đặt cọc là: ngang 04m x dài 20m = 80m² (mặt tiền đường Phạm Cự Lượng)” (Điều 1); “1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này do hai bên tự thỏa T là 1.230.000.000 đồng”, “2. Nguyên vào ngày 17/10/2014 bên A ông Phan Vũ T với bên B bà Tạ Thị C đã ký hợp đồng đặt cọc, được Văn phòng Công chứng Long Xuyên, tỉnh An Giang chứng nhận ngày: 17/10/2014. Bên A đã đặt cọc cho bên B với số tiền là: 800.000.000 đồng. Nay bên A tiếp tục đặt cọc thêm cho bên B số tiền là: 370.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng này. Tổng số tiền của hai lần đặt cọc là: 1.170.000.000 đồng...”, “3. Bên A sẽ thanh toán đủ cho bên B số tiền còn lại là: 60.000.000 đồng, sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, được Văn phòng Công chứng Long Xuyên chứng nhận. *Giá trên là ổn định, không thay đổi theo thời giá...*”.

Tại Tờ tự T ngày 17-10-2014, ông T cam kết với nội dung: “Tôi Phan Vũ T có mua của bà Tạ Thị C, một miếng đất bề ngang 4m chiều dài 20m, tại đường Phạm Cự Lượng phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, An Giang, thuộc TĐĐ số 39, thửa số 36, GCN số CH03842 do UBND TPLX cấp ngày 13/6/2012, do tách thửa theo chiều ngang 4m không được, nên bà C đồng ý tách thửa hết chiều ngang mặt tiền là 5,08m cho tôi, khi nào tôi xây nhà thì tôi chỉ được xây đúng 4m chiều ngang và chiều dài 20m, phần còn lại chiều ngang 1,08m chưa làm lối đi cho hộ bà Tạ Thị C, nếu sau này tôi có sai lời thì tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, và không tranh chấp khiếu nại về sau”(BL 36).

Từ những chứng cứ nêu trên cho thấy: Xuất phát từ thỏa T tại các hợp đồng đặt cọc ngày 17-10-2014, 21-10-2014 và tờ tự T ngày 17-10-2014; từ đó, giữa bà Tạ Thị C với ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 29-10-2014. Do đó, có căn cứ xác định ông T thỏa T nhận chuyển nhượng 80m² QSD đất (ngang 04m x dài 20m) của bà C, với giá 1.230.000.000 đồng; điều này phù hợp với lời trình bày của ông T tại biên bản hòa giải của UBND phường Mỹ Phước ngày 10-4-2015 “Vào ngày 30-01-2015 tôi được UBND thành phố Long Xuyên cấp giấy phép xây dựng ngang 4m dài 20m, tổng diện tích 80m²”(BL19) và thực tế ông T, bà T xây dựng nhà ở với diện tích xây dựng 80m² (theo Giấy phép xây dựng số 155/GPXD-UBND ngày 30-01-2015 của UBND thành phố Long Xuyên). Việc bà C với ông T và bà T thỏa T ghi trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất 29-10-2014 diện tích 101m² là nhằm mục đích T lợi việc tách thửa cho ông T và bà T; phù hợp với điều kiện ông T cam kết tại Tờ tự T ngày 17-10-2014 cũng như lời khai của ông Trần Tiến Vinh đại diện theo ủy quyền cho ông T, bà T trình bày trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm: “Sau khi đặt cọc, ông T yêu cầu

đo đạc để tách thửa, do diện tích đất tách thửa không đủ hạn mức nên không tách thửa được. Sau đó Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp hồ sơ chỉnh lý biến động để tách thửa diện tích 101m², nên ngày 29/10/2014 ông T và bà T nhận chuyển nhượng của bà C 101m² quyền sử dụng đất”.

[3] Bà C trình bày khi thỏa T chuyển QSD đất cho ông T thì đã có căn nhà của bà ngang 4m dài 12m và thỏa T chuyển nhượng cho ông T chiều dài 20m tính từ mặt tiền nhà tiếp giáp đường Phạm Cự Lượng. Sau khi ông T xây nhà đến hết đất dài 20m thì bà mới cất nhà giáp với nhà ông T như hiện nay.

Ông T thừa nhận khi mua thì đã có căn nhà bà C ngang 4m dài 12m và thỏa T mua chiều dài 20m tính từ mặt tiền nhà tiếp giáp đường Phạm Cự Lượng. Sau khi mua xong ông xin phép xây dựng ngang 4m dài 20m theo Giấy phép xây dựng số 155/GPXD-UBND ngày 30-01-2015 của UBND thành phố Long Xuyên và xây nối dài thêm trên cơ sở vị trí căn nhà của bà C có sẵn đến hết đất dài 20m như hiện trạng nhà hiện nay. Khi ông nhận được Bản vẽ do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 05-5-2016 và ngày 29-11-2016 ông mới biết nhà bà C lấn chiếm 1,4m² trên giấy chứng nhận QSD đất cấp cho vợ chồng ông, từ đó ông phản tố yêu cầu bà C trả lại diện tích 1,4m².

Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng QSD đất ông T với bà C thỏa T chiều dài 20m được tính từ mặt tiền nhà (nhà bà C ngang 4m dài 12m) tiếp giáp đường Phạm Cự Lượng.

Tuy nhiên, theo Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 29-5-2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang (do bà C yêu cầu đo đạc lại), thể hiện:

- Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CH07008 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 14-11-2014, thửa đất số 197, tờ bản đồ số 39, diện tích 101,0m², loại đất ODT, được xác định tại vị trí giới hạn bởi các điểm 20,48,49,21.

- Căn nhà của ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T được xác định tại vị trí giới hạn bởi các điểm 8,47,57,12,9,58. Trong đó, các điểm 57,12,9,58 diện tích 2,1m² chưa được cấp giấy chứng nhận.

- Căn nhà tạm của bà Tạ Thị C được xác định tại vị trí giới hạn bởi các điểm 33,48,55,7,56,31,32,42,45. Trong đó, các điểm 48,55,7,56, diện tích 2,1m² thuộc giấy chứng nhận QSD đất số CH07008 cấp cho ông T bà T.

Hội đồng xét xử thấy: Khi cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH07008 ngày 14-11-2014, thửa đất số 197, tờ bản đồ số 39 cho ông T bà T, chưa thực hiện đúng theo thỏa T giữa bà C với ông T; dẫn đến diện tích 2,1m² tại các điểm 57,12,9,58 (gắn liền với căn nhà của ông T bà T, vị trí mặt tiền đường Phạm Cự Lượng) nhưng chưa cấp QSD đất, có nguồn gốc từ QSD đất diện tích 200m², loại đất thổ cư do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho bà C ngày 13-6-2012; trong khi đó diện tích 2,1m² tại các điểm 48,55,7,56 bà C sử dụng lại cấp QSD đất cho ông T bà T, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà C.

[4] Xét thấy, cấp sơ thẩm căn cứ Bản đồ hiện trạng ngày 05-5-2016 và Bản trích đo địa chính ngày 29-11-2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên. Cho rằng bà C lấn chiếm diện tích 1,4m² QSD đất (diện tích 2,1m² tại các điểm 48,55,7,56 theo Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 29-5-2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang) của ông T bà T và buộc bà C trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T bà T là chưa đúng với thỏa T vị trí, diện tích chuyển nhượng giữa bà C với ông T.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, theo Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 29-5-2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang có những nội dung mới phát sinh cần thiết phải xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông T bà T và xem xét lại điều kiện thỏa T cũng như cam kết giữa ông T với bà C khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 29-11-2014. Tuy nhiên, trong giai đoạn xét xử sơ thẩm chưa được xem xét, do đó để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, nên hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại như theo đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T bà T và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào những nội dung mới phát sinh theo Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 29-5-2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang, hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại. Do đó, trong vụ án này Hội đồng xét xử sơ thẩm không có lỗi.

[6] Khi giải quyết lại vụ án cần làm rõ yêu cầu khởi kiện của bà C để xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, xem xét điều kiện thỏa T chuyển quyền sử dụng đất, cam kết giữa ông T với bà C để đảm bảo điều kiện sử dụng và giá trị sử dụng diện tích quyền sử dụng đất còn lại của bà C.

[7] Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Tạ Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0009868 ngày 30 tháng 8 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Ông Phan Vũ T và bà Nguyễn Thị Thanh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên mỗi người được nhận lại số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009858 và số 0009859 cùng ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND thành phố Long Xuyên;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS thành phố Long Xuyên;
- Các đương sự;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Khuu Để Dành