TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2018/DS-PT
Ngày 11 tháng 4 năm 2018
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công
Các thẩm phán:
- Ông Đặng Văn Thành
- Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 264/2017/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2017/DS-ST ngày 14/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 272/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ L1, sinh năm 1953 – Có mặt;

Trú 140 Nguyễn Trung Trực, Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Thị Lưu – Văn phòng luật sư Bùi Văn Bình thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An – Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1966 – Vắng mặt;

Trú số 01 Hai Bà Trưng, Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Nguyễn Thị Ngọc Anh: Ông Lưu Vũ G, sinh năm 1961; Trú số 40 Lê Lợi, Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2013) – Vắng mặt.

2.2. Ông Trần Tử T1, sinh năm 1975 – Vắng mặt;

Trú số 03 Hai Bà Trưng, Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Trần Tử Thạch: Bà Trần Mỹ B1, sinh năm 1965 trú cùng địa chỉ ông T (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2013) – Vắng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Võ Thanh B2, sinh năm 1956 – Vắng mặt;

3.2. Anh Võ Thành Kim T2, sinh năm 1992 – Vắng mặt;

Cùng trú số 140 Nguyễn Trung Trực, Phường 1, thành phố Tân An.

Người đại diện hợp pháp của ông Võ Thanh B2 và Võ Thành Kim T2: Bà Trần Thị Mỹ L1, sinh năm 1953; Trú cùng địa chỉ ông B2, anh T2 (Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2011 và ngày 05/12/2011) – Có mặt.

3.3. Anh Lưu Hoàng L2, sinh năm 1998 – Vắng mặt;

Trú số 01 Hai Bà Trưng, Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

3.4. Ông Trần Tử N1, sinh năm 1964 – Vắng mặt;

3.5. Bà Trần Mỹ B1, sinh năm 1965 – Vắng mặt;

3.6. Ông Trần Tử H1, sinh năm 1966 – Vắng mặt;

3.7. Ông Trần Tử O, sinh năm 1969 – Vắng mặt;

3.8. Ông Trần Tử V, sinh năm 1971 – Vắng mặt;

3.9. Bà Trần Mỹ D1, sinh năm 1972 – Vắng mặt;

3.10. Ông Trần Tử D2, sinh năm 1968 – Vắng mặt;

3.11. Ông Trần Bích N2, sinh năm 1974 – Vắng mặt;

3.12. Bà Trần Mỹ P, sinh năm 1981 – Vắng mặt;

Đều trú số 03 Hai Bà Trưng, Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Trần Tử N1, Trần Tử H1, Trần Tử O, Trần Tử V và Trần Mỹ D: Bà Trần Mỹ B1 (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2013) – Vắng mặt.

3.13. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Hoàng T3 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tân An (Văn bản ủy quyền số 167/UBND-NC ngày 23/01/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tân An) – Có đơn xin vắng mặt.

3.14. Ủy ban nhân dân tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C - Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Long An – Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L1 – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19/5/2009 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L1 trình bày: Năm 1982, ông Trần Quan M, Trần Quan N3 bán căn nhà số 140 Nguyễn Trung Trực, Phường 1, thành phố Tân An (Từ đây về sau ghi tắt là nhà 140 Nguyễn Trung Trực) cho Phòng quản lý nhà đất – Ty Xây dựng (Nay là Sở Xây dựng Long An) với quy cách nhà ngang 4 m, dài 21 m (hai tầng) nằm trên lô đất diện tích 168 m^2 theo Giấy cam kết mua bán ngày 06/8/1982. Ngày 18/3/1991, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ra Quyết định số 287/UB.QĐ.91 đồng ý cho mẹ bà là cụ Lê Thị H2 chuộc lại căn nhà trên. Sau khi chuộc lại cụ H2 quản lý sử dụng nhà, bà L1 được sở hữu căn nhà này theo di chúc hợp pháp của cụ H2 năm 1995. Ngày 09/11/2001, bà được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trên thửa đất số 20, tờ bản đồ số 9, diện tích 82,20 m^2 tọa lạc tại số 140 Nguyễn Trung Trực. Thời gian qua, bà phát hiện diện tích của bà mất 77,8 m^2 do các hộ liền kề lấn chiếm, trong đó có trụ sở tình báo - phản gián của Công an Long An, nhưng bà không khiếu nại tranh chấp đất với cơ quan này, mà bà yêu cầu ông Trần Tử T1 trả cho bà 12 m^2 (ngang 4 m, dài 3 m) và bà Nguyễn Thị Ngọc A trả lại 16 m^2 (ngang 4 m, dài 4 m) ở phía sau căn nhà của bà. Nay căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính số 02-2016 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ ngày 27/7/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 01/8/2016 thì bà L1 yêu cầu:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc A trả 10,6 m^2 đất ODT thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An hiện do bà Nguyễn Thị Ngọc A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Trần Tử T1 trả 10,5 m^2 đất ODT thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An hiện do ông Trần Tử T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hủy một phần 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở mà Ủy ban nhân dân thành phố Tân An cấp cho bà A ngày 15/12/2003 và cấp cho ông T1 ngày 19/5/2003.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 3,2 m^2 đất thuộc một phần thửa 20, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An xác lập giữa bà với bà A ngày 06/9/2001 với lý do dưới lòng đất này có cống thoát nước của gia đình bà và phía trên có ban công nhà của bà. Bà L1 đã nhận đủ 19.000.000 đồng tiền chuyển nhượng 3,2 m^2 đất trên và bà A đã sử dụng phần đất này để đồ đạc từ năm 2001 đến nay.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A và người đại diện ông Lưu Vũ G trình bày: Căn nhà số 01 Hai Bà Trưng, Phường 1, thành phố Tân An do ông và bà A mua lại của bà Nguyễn Thị Y năm 1989 và được Ủy ban nhân dân thị xã Tân An cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất diện tích 56 m^2. Gia đình ông không lấn đất nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L1.

Năm 2001, bà L1 kiện ông lấn 10,4 m^2 đất, Thanh tra thị xã Tân An cho hòa giải nhiều lần, đến ngày 10/8/2001 hòa giải thành, ngày 13/8/2001 cắm mốc. Khi cắm mốc xong thì gia đình ông thương lượng mua của bà Lệ 3,2 m^2 giá 19.000.000 đồng (tương đương 4 lượng vàng), thỏa thuận gia đình ông sử dụng từ phía dưới ban công nhà bà L1 thẳng xuống đất, hiện tại diện tích 3,2 m^2 này bà L1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông yêu cầu được tiếp tục sử dụng.

Trong đơn phản tố ngày 14/9/2016, bà A yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 3,2 m^2 đất trên.

Bị đơn ông Trần Tử T1 và người đại diện bà Trần Mỹ B1 trình bày: Năm 1972, cha mẹ bà ở nhờ đất của cụ Phạm Thị Đ1. Năm 1980 gia đình bà mua lại nhà đất của ông Phạm Văn Đ2 (con cụ Đ1) diện tích 44,8 m^2. Nhà và đất của ông bà không giáp với nhà, đất bà L1, mà cách 01 căn nhà là nhà của ông G nên không thể lấn đất của bà L1. Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L1.

Người đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Tân An trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng nhà ở cho bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Trần Tử T1 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc bà L1 tranh chấp đất với bà A, ông T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh Long An trình bày: Tại văn bản số 1184/UBND-NCTCD ngày 10/4/2013 và văn bản số 4087/UBND-NC ngày 09/10/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở cho bà Trần Thị Mỹ L1 đối với phần đất diện tích 82,2 m^2 vào năm 2001 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích 85,8 m^2 (168 m^2 = 85,8 m^2 + 82,2 m^2), bà L1 phải chứng minh đang sử dụng ổn định, không tranh chấp và đăng ký kê khai để Ủy ban nhân dân thành phố Tân An xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1.

Việc bà L1 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng phần đất 3,1 m^2 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2014/DS-ST ngày 08/12/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ L1 đối với ông Trần Tử T1, bà Nguyễn Thị Ngọc A về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Bác yêu cầu của bà Trần Thị Mỹ L1 kiện ông Trần Tử T1, bà Nguyễn Thị Ngọc A mỗi người trả lại 10,4 m^2 đã lấn chiếm.

Đình chỉ giải quyết việc bà L1 yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp cho bà L1 đủ diện tích 168 m^2 đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá tài sản; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/12/2014, bà L1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 168/2015/DS-PT ngày 15/10/2015 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Hủy một phần bản án sơ thẩm số 17/2014/DS-ST ngày 08/12/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (phần giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Mỹ L1 với ông Trần Tử T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc A). Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2017/DS-ST ngày 14/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ L1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc A trả 10,6 m^2 đất thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ L1 về việc yêu cầu ông Trần Tử T1 trả 10,5 m^2 đất thuộc một phần thửa số 31, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ L1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy chuyển nhượng đất" ngày 06/9/2001 giữa bà Trần Thị Mỹ L1 và ông Võ Thanh B2 với bà Nguyễn Thị Ngọc A vô hiệu.

Bà Trần Thị Mỹ L1 được quyền sử dụng 3,1 m^2 đất, thuộc một phần thửa số 20, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An hiện do bà L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 09/11/2001. *(Theo Mảnh trích đo địa chính số 02-2016 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ ngày 27/7/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 01/8/2016).*

4. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Lưu Vũ G phải tháo dỡ, di chuyển toàn bộ tài sản, nhà cửa, vật kiến trúc trên phần đất 3,1 m^2 đất nói trên để trả đất cho bà Trần Thị Mỹ L1 và ông Võ Thanh B2.

5. Buộc bà Trần Thị Mỹ L1 và ông Võ Thanh B2 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Lưu Vũ G 19.000.000 đồng tiền chuyển nhượng 3,1 m^2 đất đã nhận và 30.073.050 đồng thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, tổng cộng 49.073.050 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ; về án phí dân sự sơ thẩm; trách nhiệm do chậm thi hành án; nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/8/2017, nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với 3,2 m^2 thì bà chỉ đồng ý trả lại 19.000.000 đồng, không đồng ý trả thiệt hại 30.073.050 đồng; Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc A phải trả 10,6 m^2, ông Trần Tử T1 phải trả 10,5 m^2 cho bà; đồng thời hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A, ông T1 đối với phần đất đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Trần Thị Mỹ L1 giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư đề nghị xem xét bà L1 chuyển nhượng phần đất dưới ban công 3,2 m^2 nhưng cấp sơ thẩm tính theo giá có cả phần không gian phía trên 3,2 m^2 nên bà L1 không đồng ý trả thêm phần thiệt hại 30.073.050 đồng. Bà A và ông T1 mua đất có chiều dài chỉ có 14,5 mét nhưng lại được Tòa sơ thẩm chấp nhận đất dài gần 19 mét là không có căn cứ. Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bà L1.

Kiểm sát viên có ý kiến về thủ tục tố tụng đã được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo đề ngày 28/8/2017 của bà Trần Thị Mỹ L1 trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ L1 không đồng ý bồi thường cho bà Nguyễn Thị Ngọc A 30.073.050 đồng do hợp đồng chuyển nhượng 3,2 m^2 (đo đạc thực tế 3,1 m^2) đất bị coi là vô hiệu. Hội đồng xét xử nhận thấy các bên đều biết rõ trên không gian diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng có ban công nhà của bà L1 nhưng vẫn xác lập hợp đồng, vì vậy bản án sơ thẩm xác định các bên có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng bị vô hiệu, nên đã buộc mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại là đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ L1 và đề nghị của luật sư về phần này.

[3] Theo Bằng khoán điền thổ số 302 ngày 12/3/1962 thì thửa đất số 168 (nay là thửa số 20) có diện tích 101 m^2, trên đất có căn nhà số 140 Nguyễn Trung Trực ngang

4 mét dài 21 mét (02 tầng). Ngày 06/8/1982, ông Trần Quan M và Trần Quan N3 làm văn bản cam kết bán căn nhà và lô đất trên cho Nhà nước, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Long An duyệt y số 1105/UBND ngày 08/9/1982. Tại Quyết định số 287/UB.QĐ.91 ngày 18/3/1991, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An chấp thuận cho cụ Lê Thị H2 chuộc lại nhà. Ngày 19/12/1995, bà Trần Thị Mỹ L1 được hưởng thừa kế nhà đất trên và ngày 09/11/2001 bà L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng thửa đất số 20 diện tích 82,20 m^2, dài 20,55 mét, ngang 4 mét. So với thửa 168, diện tích 101 m^2 theo Bằng khoán điền thổ số 302 ngày 12/3/1962 thì diện tích thửa 20 bà L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thiếu 18,8 m^2.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ trong thời gian Nhà nước quản lý căn nhà số 140 Nguyễn Trung Trực thì Cơ quan Nhà nước được giao quyền quản lý căn nhà và đất này có kê khai đăng ký quyền sử dụng đất không? Nếu có thì là thửa số mấy, diện tích bao nhiêu m^2, kích thước, hình thể, giáp giới của thửa đất như thế nào? Khi Sở Xây dựng tỉnh Long An (Phòng quản lý nhà đất) giao trả nhà đất cho cụ H2 thì diện tích, hình thể, kích thước, giáp giới của thửa đất gắn với ngôi nhà được giao trả lại như thế nào? Có Biên bản giao trả nhà đất không? Lý do bà L1 chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 82,20 m^2 mà không phải là 101 m^2? Tại Tờ trình số 1200/TT.UB ngày 28/9/2001 của Ủy ban nhân dân thị xã Tân An (BL 96) thể hiện trong hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 20 của bà L1 có đơn của bà Lệ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản ký ranh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập các loại giấy tờ này. Do vậy, lý do có sự chênh lệch thiếu 18,8 m^2 và phần diện tích thiếu này nằm ở vị trí nào? có nằm trong diện tích đang tranh chấp hay không cũng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng diện tích thửa đất số 168 (nay là thửa 20) bị mất là do nhiều lần nâng cấp đường Thống Nhất nay là đường Nguyễn Trung Trực là chưa có căn cứ vững chắc vì trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào của cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền xác định việc này; cũng không có tài liệu để xác định được diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới phần diện tích thửa 168 (nay là thửa 20) bị mất do nâng cấp lộ giới như thế nào?

[4] Trước đây, trên thửa đất số 30 và thửa 31 có một căn nhà ngang 5,3 mét, dài 14,3 mét (chưa tính diện tích khuôn viên xung quanh nhà) của cụ Phạm Thị Đ2 cất theo Họa đồ xin phép cất nhà số 12 ngày 15/02/1957 được Trưởng Ty Công Chánh xã Tân An duyệt ngày 21/02/1957. Ngày 29/5/1980, con cụ Đ2 là ông Phạm Văn Đ1 bán ½ căn nhà trên (ngang 2,6 mét, dài 14,5 mét) cho bà Nguyễn Thị Y và bán ½ căn nhà (ngang 2,6 mét, dài 14,5 mét) cho cụ Nguyễn Thị N3 (Mẹ của ông Trần Tử T1).

Ngày 02/5/1989, bà Y bán ½ căn nhà đã mua của ông Đ1 lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc A. Ngày 15/12/2003, bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 30, diện tích 54,6 m^2 [chiều dài một cạnh là 19,3 mét (16,75 m + 2,55 m), cạnh còn lại

dài 18,97 mét (16,7 m + 2,27 m)]. Như vậy, phần đất của bà Nguyễn Thị Ngọc A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dài hơn so với giấy mua bán nhà năm 1980 một cạnh là 4,8 mét, cạnh còn lại là 4,47 mét.

Đối với ½ căn nhà còn lại thì vào năm 1994, cụ N3 chết. Theo biên bản họp gia tộc tài sản thừa kế lập ngày 06/3/2002 thì các con của cụ N3 gồm: Trần Tử N1, Trần Mỹ B1, Trần Tử H1, Trần Tử D2, Trần Tử O, Trần Tử V, Trần Mỹ D1, Trần Bích N2 và Trần Mỹ P thỏa thuận cho ông Trần Tử T1 đại diện đứng tên thừa kế. Ngày 19/5/2003, ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 31, diện tích 44,8 m^2 (chiều dài một cạnh là 19,04 mét, cạnh còn lại dài 18,87 mét). Như vậy, phần đất của ông Trần Tử T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dài hơn so với giấy mua bán nhà năm 1980 một cạnh là 4,54 mét, cạnh còn lại là 4,37 mét.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Trần Tử T1 đều trình bày kể từ khi mua nhà đất năm 1980 đến nay không có mua thêm đất của ai khác. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để xác định phần diện tích tăng thêm do đâu mà có, phần diện tích tăng thêm này có nằm trong diện tích đang tranh chấp hay là không? Nếu có thì diện tích, kích thước, giáp giới, hình thể từng phần là bao nhiêu? Những vấn đề này chưa được làm rõ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm so sánh diện tích thực tế sử dụng với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bác đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Trần Tử T1 là chưa đủ căn cứ.

[5] Ngoài ra, cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng trong việc thu thập tài liệu, chứng cứ không theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Rất nhiều tài liệu quan trọng để làm căn cứ giải quyết vụ án như: Bằng khoán điền thổ số 302 ngày 12/3/1962; Quyết định số 287/UB.QĐ.91 ngày 18/3/1991 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An; các Giấy bán nhà năm 1980 của ông Phạm Văn Đ1; các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... đều là bản photocophy không có công chứng, chứng thực hoặc do cơ quan cơ quan có thẩm quyền cung cấp, xác nhận.

Do việc thu thập chứng cứ không theo đúng quy định và chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên hủy bản án sơ thẩm đối với phần giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ L1 với bà Nguyễn Thị Ngọc A 10,6 m^2 và ông Trần Tử T1 10,5 m^2; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc A, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Tử T1 và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[6] Bà Trần Thị Mỹ L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí đối với phần vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng 3,2 m^2 (đo đạc thực tế 3,1 m^2) [Bà Trần Thị Mỹ L1 và ông Võ Thanh B2 liên đới nộp 2.453.600 đồng *(Hai triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn sáu*

trăm đồng); Bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Lưu Vũ G liên đới nộp 200.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng)*]; về trách nhiệm do chậm thi hành án; nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét thẩm định tại chỗ; Án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tranh chấp giữa bà Trần Thị Mỹ L1 với bà Nguyễn Thị Ngọc A 10,6 m^2, với ông Trần Tử T1 10,5 m^2 và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc A, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Tử T1 được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng khoản 1 khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1.1. Bác kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ L1 đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

Tuyên bố "Giấy nhượng đất ngày 06/9/2001" giữa bà Trần Thị Mỹ L1 và ông Võ Thanh B2 với bà Nguyễn Thị Ngọc A là vô hiệu.

Bà Trần Thị Mỹ L1 được quyền sử dụng 3,2 m^2 (đo đạc thực tế 3,1 m^2) đất, thuộc một phần thửa số 20, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An hiện do bà Trần Thị Mỹ L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 09/11/2001 *(Theo Mảnh trích đo địa chính số 02-2016 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ ngày 27/7/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 01/8/2016).*

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Lưu Vũ G phải tháo dỡ, di chuyển toàn bộ tài sản, nhà cửa, vật kiến trúc trên phần đất 3,2 m^2 (đo đạc thực tế 3,1 m^2) đất nêu tại tiểu mục 1.1 của Quyết định này để trả đất cho bà Trần Thị Mỹ L1 và ông Võ Thanh B2.

Buộc bà Trần Thị Mỹ L1 và ông Võ Thanh B2 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Lưu Vũ G 19.000.000 đồng tiền chuyển nhượng 3,2 m^2 (đo đạc thực tế 3,1 m^2) đất đã nhận và 30.073.050 đồng thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, tổng cộng 49.073.000 đồng *(Bốn mươi chín triệu không trăm bảy mươi ba ngàn đồng)*.

1.2. Hủy một phần bản án sơ thẩm về giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ L1 đối với bà Nguyễn Thị Ngọc A diện tích 10,6 m^2; đối với ông Trần Tử T1 diện tích 10,5 m^2; Về yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc A, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Tử T1 và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về các vấn đề khác:

2.1. Bà Trần Thị Mỹ L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Mỹ L1 tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0009822 ngày 30/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

2.2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí đối với phần vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng 3,2 m^2 (đo đạc thực tế 3,1 m^2) [Bà Trần Thị Mỹ L1 và ông Võ Thanh B2 liên đới nộp 2.453.600 đồng *(Hai triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm đồng)*; Bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Lưu Vũ G liên đới nộp 200.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng)*]; về trách nhiệm do chậm thi hành án; nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

2.3. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét thẩm định tại chỗ; Án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tranh chấp giữa bà Trần Thị Mỹ L1 với bà Nguyễn Thị Ngọc A 10,6 m^2, với ông Trần Tử T1 10,5 m^2 và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc A, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Tử T1 được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An (Kèm HSVA) (2);
- VKSND tỉnh Long An (1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Các đương sự (17);
- Lưu VP (3), DS (2) (28)

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

Phạm Văn Công