

Bản án số: 253/2018/DS-PT

Ngày: 13/12/2018

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Cao Khánh

Các Thẩm phán: Ông Hà Thanh Hùng

Ông Huỳnh Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 11 và ngày 13 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2018/TLPT-DS ngày 21 tháng 9 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2018/DS-ST ngày 17/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 261/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Tấn M – sinh năm 1937 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh C.

- *Bị đơn:* 1. Ông Trần Văn T1 – sinh năm 1966 (Có mặt).

2. Ông Trần Văn H – sinh năm 1990 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện Đ, tỉnh C (Xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Võ Tấn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Võ Tấn M trình bày:* Ông có phần đất tại ấp Tân Thành, xã Nguyễn Huân, huyện Đầm Dơi đã được cấp Giấy chứng nhận. Vào ngày

12/02/2014 âm lịch ông chuyển nhượng phần đất cho ông Trần Văn T1 (cha của anh Trần Văn H) và thỏa thuận đo đạc bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu, giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng/01 công tầm lớn.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông Nguyễn Hữu T2 là Cán bộ địa chính xã Nguyễn Huân tiến hành đo đạc, thiết lập bản vẽ và xác định diện tích chuyển nhượng là 20.233,85m² hai bên đều thống nhất theo bản vẽ; ông T1 đã trả cho ông số tiền theo diện tích đã đo đạc là 468.600.000 đồng.

Theo ông M, khi đo đạc phần đất sang nhượng ông có nói chưa lại phần đất ngang 07m chạy dài 141m, phía tiếp giáp với ông Võ Đông Sơn chạy dài đến sông Tân Thành (do trên phần đất này ông đã cất nhà ở) thì ông T1 yêu cầu chuyển nhượng hết toàn bộ, nếu ông di dời ngay sẽ hỗ trợ 10.000.000 đồng và sử dụng 03 năm thì ông T1 sẽ hỗ trợ 5.000.000 đồng, nhưng ông không đồng ý.

Việc làm thủ tục chuyển tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông T1 trực tiếp đi làm và hiện nay do anh Trần Văn H đứng tên quyền sử dụng đất với diện tích 21.218m², được UBND huyện Đàm Dơi cấp vào năm 2014. So sánh diện tích đất chuyển nhượng với Giấy chứng nhận anh H được cấp thì diện tích đất chênh lệch là 984,15m². Lúc này ông đến gặp ông T1 để yêu cầu trả thêm giá trị phần đất chênh lệch nhưng ông T1 không đồng ý.

Do vậy, ông yêu cầu ông Trần Văn T1 liên đới cùng anh Trần Văn H trả lại diện tích đất ông đã chưa lại là 984,15m² và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh H liên quan đến phần đất trên.

** Bị đơn ông Trần Văn T1 trình bày:* Vào năm 2014 ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất của ông Võ Tấn M với giá là 30.000.000 đồng/01 công tầm lớn, sau khi đo đạc diện tích bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu. Lúc đo đạc phần đất chuyển nhượng do anh Nguyễn Hữu T2 là Cán bộ địa chính xã Nguyễn Huân thực hiện, có các hộ giáp ranh cùng tham gia, ông M không có chưa lại phần đất nào. Khi đo đạc đến ranh thì tiến hành cắm trụ đá địa chính.

Sau khi đo, ông đã trả cho ông M 80 chỉ vàng 24k và một số tiền. Giá trị vàng và số tiền đã đưa, được tính tổng là 468.600.000 đồng.

Khi chuyển nhượng thì ông M có 01 căn nhà tạm (dựng đã lâu) trên phần đất, ông M xin sử dụng trong thời gian 03 năm. Tại thời điểm này ông đồng ý nếu ông M di dời nhà ngay sẽ hỗ trợ số tiền là 10.000.000 đồng, 03 năm thì hỗ trợ 5.000.000 đồng còn nếu sau nữa thì không hỗ trợ.

Ông làm hồ sơ chuyển nhượng cho Trần Văn H (con của ông) và được cấp Giấy chứng nhận với diện tích 21.218m².

Quá trình giải quyết vụ án, khi đo đạc lại phần đất nhiều hơn so với diện tích 20.233,85m² thì ông đồng ý trả bằng giá trị tương ứng với 30.000.000 đồng/công

tầm lớn. Qua thẩm định thực tế thì phần đất chuyển nhượng còn thiếu nên ông không đồng ý trả lại đất và hủy một phần Giấy chứng nhận đã cấp cho anh H theo yêu cầu của ông M.

* *Bị đơn anh Trần Văn H trình bày:* Anh thống nhất lời trình bày và ý kiến của ông T1 (cha của anh). Anh không đồng ý trả đất và hủy một phần Giấy chứng nhận đã cấp theo yêu cầu ông M.

* *Đại diện Ủy ban nhân dân huyện D trình bày:* Về trình tự, thủ tục hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Tấn M và ông Trần Văn H được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đến nay chưa phát hiện sai sót.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 66/2018/DS-ST ngày 17/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn M yêu cầu ông Trần Văn T1 và anh Trần Văn H trả lại diện tích đất là 984,15m² (theo thẩm định thực tế là 700,5m²) tại ấp Tân Thành, xã Nguyễn Huân và hủy một phần Giấy chứng nhận số BP 407222, sổ vào sổ cấp giấy 00404 cấp ngày 01/7/2014 cho anh Trần Văn H liên quan đến phần đất nêu trên.

Phần đất ông M yêu cầu trả lại có các phía tiếp giáp:

+ Phía Đông giáp phần đất chuyển nhượng cho ông T1 ngang 07m.

+ Phía Tây giáp Sông Tân Thành ngang 6,3m.

+ Phía Nam giáp phần đất chuyển nhượng cho ông T1 dài 77m.

+ Phía Bắc giáp phần đất chuyển nhượng cho ông T1 dài 76m.

(có sơ đồ thẩm định kèm theo)

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Ngày 24/8/2018, nguyên đơn ông Võ Tấn M có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện với các lý do: Khi chuyển nhượng, ông có chừa 07m ngang x dài 141m; theo bản vẽ của địa chính xã là 20.233.85m², so với giấy chứng nhận QSDĐ là 21.218m² thì chênh lệch 984,15m².

Tại phiên tòa phúc thẩm ông M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng pháp luật tố tụng dân sự và đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi để làm rõ 03 lần đo đạc phần đất tranh chấp với các số đo diện tích khác nhau và cấp sơ thẩm chưa xử lý căn nhà của ông M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Xét kháng cáo của ông Võ Tấn M, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Tại “Đơn khởi kiện” ngày 15/6/2017, ông Võ Tấn M trình bày: “Tôi có phần đất tọa lạc ấp Tân Thành, xã Nguyễn Huân, huyện Đầm Dơi, do tôi đứng tên quyền sử dụng đất. Tôi sử dụng cho đến ngày 12/02/2014 thì chuyển nhượng cho ông T1 toàn bộ phần đất, với giá 30.000.000đ/1 công lớn nhưng có thỏa thuận thêm đo đạc thực tế bao nhiêu thì tính bấy nhiêu. Ngoài ra còn có thỏa thuận cho tôi ở trong nhà của tôi trên diện tích sang nhượng thời hạn 03 năm, hết hạn 03 năm tôi di dời nhà đi thì ông T1 hỗ trợ 5.000.000đ (hết hạn 03 năm là năm 2017). Sau khi hợp đồng xong thì có mời địa chính xã tiến hành đo đạc thì xác định diện tích sang cho Trần Văn H là 20.233,85 m². Các bên đã thực hiện xong hợp đồng... Tuy nhiên do nghi ngờ số liệu đo đạc này nên tôi có đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi xem bản vẽ thì diện tích đo đạc của địa chính xã và của bản T2ch sao hồ sơ địa chính tại huyện là có chênh lệch dư 984,15 m². Sau khi biết được diện tích dư này thì tôi có đến gặp ông T1 yêu cầu ông T1 trả thêm cho tôi giá trị phần đất dư trên ...” (bút lục 37).

Như vậy, theo đơn khởi kiện, ông M đã thừa nhận sang nhượng hết phần đất của ông và thỏa thuận ông được ở lại trên phần đất sang nhượng với thời hạn 03 năm. Việc ông M trình bày tại đơn kháng cáo là khi chuyển nhượng QSDĐ cho ông T1 và anh H, ông có chừa lại ngang 07 m x dài 141 m là trái với đơn khởi kiện, nên kháng cáo của ông M về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất ông đã chừa lại khi chuyển nhượng không được chấp nhận.

Khi đôi bên chuyển nhượng, có nhờ địa chính xã là ông Nguyễn Hữu T2 đo thủ công, lập bản vẽ tay, xác định tổng diện tích là 20.233,85 m², quy ra là 15,62 công tầm lớn, với giá 30.000.000đ/1 công tầm lớn, tổng số tiền là 468.600.000đ (bút lục 09).

Tại Công văn số 2364/UBND-VP ngày 27/7/2018 của UBND huyện Đầm Dơi thể hiện: “Vào tháng 3/2014, ông Trần Văn H đến Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Đầm Dơi (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện) để đăng ký hợp đồng đo đạc địa chính phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông Võ Tấn M, phần đất tại ấp Tân Thành, xã Nguyễn Huân. Thời gian này, Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện có thực hiện việc ủy quyền cho một số Cán bộ địa chính xã (đối với những xã có cán bộ địa chính đủ điều kiện chuyên môn nghiệp vụ), trong đó có xã Nguyễn Huân. Việc trực tiếp đo đạc phần đất nêu trên là do ông Nguyễn Hữu T2 – Cán bộ xã Nguyễn Huân thực hiện. Trên cơ sở biên bản đo đạc xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện thực hiện lập T2ch đo bản đồ địa chính, với tổng diện tích chuyển nhượng là 21.218 m² ...đồng thời thực hiện các quy trình để cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H. Đến ngày 01/7/2014 ông Trần Văn H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích nêu trên, số phát

hành giấy chứng nhận BP 407222, sổ vào sổ cấp giấy 00404. Về trình tự, thủ tục hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Võ Tấn M và ông Trần Văn H được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đến nay chưa phát hiện sai sót” (bút lục 137).

Như vậy, đối chiếu giữa lần đo lúc chuyển nhượng và lần đo lúc làm giấy chứng nhận QSDĐ như nêu trên, phần đất chuyển nhượng chênh lệch 984,15 m².

Tại “Biên bản hòa giải” ngày 06/6/2017 được lập tại UBND xã Nguyễn Huân, huyện Đầm Dơi, do Hội đồng hòa giải xã tiến hành hòa giải giữa ông M với ông T1 và anh H về việc tranh chấp phần đất chuyển nhượng nêu trên, kết quả hòa giải thể hiện: “...1. Ông Võ Tấn M yêu cầu ông Trần Văn T1 và Trần Văn H trả lại diện tích đất là 984,15 m², nếu trả thành tiền thì phải trả theo giá thị trường hiện tại bây giờ. 2. Ông Trần Văn T1 và Trần Văn H đồng ý trả lại diện tích đất dư cho ông M với diện tích là 984,15 m². Nếu trả thành tiền đúng với giá khi tôi sang của ông M là 1 công lớn: 30.000.000đ thì tôi đồng ý...” (bút lục 27, 28, 29).

Như vậy, sau khi làm thủ tục đo, vẽ để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, ông T1 và anh H đều thừa nhận khi chuyển nhượng, đo thiếu của ông M 984,15 m² và đồng ý trả thêm với số tiền 30.000.000đ/1 công như lúc thỏa thuận ban đầu.

Phần đất chuyển nhượng, phát sinh tranh chấp được đo, vẽ 03 lần. Lần thứ nhất là khi đôi bên thỏa thuận chuyển nhượng, do cán bộ địa chính xã đo thủ công, vẽ tay, tổng diện tích 20.233,85 m² (bút lục 09); lần thứ hai là khi anh H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ, do cơ quan chức năng đo vẽ bằng máy, tổng diện tích 21.218 m² (bút lục 146 đến 151); lần thứ ba là khi giải quyết tranh chấp, do Cán bộ Tòa án kết hợp với chính quyền địa phương xem xét, thẩm định và đo thủ công, vẽ tay, tổng diện tích 19.898,7 m² (bút lục 113 đến 117). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 và anh H không yêu cầu Tòa án trưng cầu cơ quan chuyên môn đo lại phần đất tranh chấp.

Cấp sơ thẩm dựa vào “Biên bản thẩm định đất” do Cán bộ Tòa án kết hợp với chính quyền địa phương xem xét, thẩm định và đo đạc ngày 26/6/2018 để xác định diện tích đất chuyển nhượng ít hơn so với diện tích đất ông M đã chuyển nhượng và nhận tiền từ ông T1 là chưa chính xác, bởi lẽ khi ông T1 và anh H không đồng ý yêu cầu trưng cầu đo đạc lại với cơ quan chuyên môn, thì phải lấy kết quả đo đạc của cơ quan chức năng khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh H làm căn cứ phân xử.

Như vậy, có căn cứ xác định khi chuyển nhượng đã đo thiếu đất của ông M với diện tích 984,15 m², nên ông T1 và anh H phải trả cho ông M giá trị của diện tích bị đo thiếu.

Về giá để tính số tiền phải trả, tại “Biên bản thẩm định đất” do Cán bộ Tòa án kết hợp với chính quyền địa phương xem xét, thẩm định và đo đạc ngày 26/6/2018 thể hiện: “... Ông Võ Tấn M, ông Trần Văn T1 và anh Trần Văn H thống nhất giá trị đất hiện nay là 30.000.000đ/01 công tầm lớn và không yêu cầu định giá giá trị của đất chuyển nhượng ...” (bút lục 114). Do đó, giá để tính số tiền phải trả là giá do đôi bên thống nhất như trong biên bản nêu trên.

Số tiền phải trả thêm được tính: 01 công tầm lớn bằng 1.296 m²;

984,15 m² bằng 0,759 công x 30.000.000đ = 22.770.000đ.

Do đó cần phải sửa án sơ thẩm, buộc ông T1 và anh H phải trả thêm cho ông M số tiền 22.770.000đ.

[2] Việc ông M yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh H liên quan đến phần đất trên là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về căn nhà của ông M trên phần đất tranh chấp, ông M không có yêu cầu, ông T1 và anh H cũng không đề cập đến và không tự nguyện hỗ trợ nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Nếu sau này có tranh chấp, sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác (nếu có yêu cầu).

[4] Việc đại diện Viện kiểm sát yêu cầu hủy án để xác định lại diện tích và giải quyết căn nhà của ông M là không cần thiết như nhận định nêu trên.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T1 và anh H phải nộp 1.138.500đ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông M không phải chịu, ông M thuộc đối tượng được miễn dự nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2018/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn M, buộc ông Trần Văn T1 và anh Trần Văn H phải trả cho ông Võ Tấn M số tiền 22.770.000đ (Hai mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn M yêu cầu ông Trần Văn T1 và anh Trần Văn H trả lại diện tích đất là 984,15m² tại ấp Tân Thành, xã

Nguyễn Huân và hủy một phần Giấy chứng nhận số BP 407222, số vào sổ cấp giấy 00404 cấp ngày 01/7/2014 cho anh Trần Văn H liên quan đến phần đất nêu trên.

3. Về lệ phí thẩm định: Miễn toàn bộ cho ông Võ Tấn M.

4. Án phí dân sự sơ thẩm, Ông Trần Văn T1 và anh Trần Văn H phải nộp 1.138.500đ (Một triệu một trăm ba mươi tám ngàn năm trăm đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Tấn M không phải chịu, đã được miễn dự nộp.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

(đã ký)

Đỗ Cao Khánh