

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 65/2019/DS-PT
Ngày: 21 - 3 - 2019
V/v Tranh 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 Huỳnh Văn Yên

Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn

Ông Nguyễn A Đam

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Bằng là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 215/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2018/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 284/2018/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Tô Minh C** – sinh năm: 1946 (*chết*).

Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

- Bà Dương Thị U – sinh năm 1948. Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vợ ông C).

- Anh Tô Văn V – sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (con ông C).

- Anh Tô Minh T – sinh năm: 1976. Địa chỉ: Khóm 8, phường 8, thành phố M, tỉnh Cà Mau (con ông C).

- Anh Tô Văn Đ – sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (con ông C).

Người đại diện hợp pháp của bà U, anh V, anh Đ: Anh **Tô Minh T** - sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Khóm 8, phường 8, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Anh **Nguyễn Thanh T** – sinh năm: 1977; Địa chỉ: Khóm 4, phường 6, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà **Dương Thị U** – sinh năm 1948. Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Anh **Tô Văn V** – sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Anh **Tô Minh T** – sinh năm: 1976. Địa chỉ: Khóm 8, phường 8, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

- Anh **Tô Văn Đ** – sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Chị **Nguyễn Ngọc H** – sinh năm 1980; Địa chỉ: Khóm 4, phường 6, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của chị **H**: Anh **Nguyễn Thanh T** – sinh năm: 1977 (vợ anh T - ở cùng địa chỉ với anh T).

- **Ban Quản Lý Dự Án Khu Đô Thị Đông Bắc** - (gọi tắt là BQLDA) Địa chỉ: phường 5, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của Ban Quản Lý Dự Án Khu Đô Thị Đông Bắc: Ông Hồ Hoàng K – Chức vụ Trưởng ban Quản Lý Dự Án Khu Đô Thị Đông Bắc.

Người kháng cáo: Anh Tô Minh T.

Anh Minh T, anh Thanh T có mặt, những người tham gia tố tụng còn lại có vắng tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Tô Minh T trình bày: Năm 2012 cha anh là ông Tô Minh C có nhận chuyển nhượng một phần đất thổ cư thuộc thửa số 290, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại đường số 16, khu đô thị Đông Bắc, khóm 4, phường 6, thành phố M của vợ chồng chị Nguyễn Thanh Tr và anh Tạ Quang Th, đất được cấp GCNQSD ngày 24/12/2012, diện tích 93.72m², ngoài thửa đất này ông C còn một thửa đất khác có diện tích tương đương liền kề với thửa đất số 290 nêu trên, hai thửa đất này ông C chưa sử dụng. Năm 2014 anh Nguyễn Thanh T xây cất nhà kiên cố trên thửa đất 290. Tháng 12/2017 ông C dự định chuyển nhượng hai nền đất trên cho người khác thì phát hiện vụ việc.

Tại Tòa anh yêu cầu anh Thanh T trả lại cho cha anh phần đất đúng như hiện trạng ban đầu hoặc bồi thường thiệt hại do cất nhà làm mất giá trị hai nền đôi như đã nêu trên cho gia đình anh.

Anh Nguyễn Thanh T trình bày: Năm 2013 anh nhận chuyển nhượng một phần đất thổ cư của vợ chồng anh Th, chị Tr được UBND thành phố M cấp QSDĐ ngày 12/6/2013 thuộc thửa số 286, tờ bản đồ số 02, diện tích 93,68m² tọa lạc tại đường số 16, khu đô thị Đông Bắc, khóm 4, phường 6, thành phố M.

Ngày 06/9/2014 anh được UBND thành phố M cấp giấy phép xây nhà, trước khi khởi công anh có yêu cầu Ban quản lý dự án khu đô thị Đông Bắc định vị vị trí đất, anh Trọng là người của BQLDA xuống đo đạc định vị cho anh xây dựng, khi xây dựng UBND phường 6 có kiểm tra, làm thủ tục hoàn công, được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Việc anh xây dựng trên đất của ông C là do nhầm lẫn của BQLDA khi định vị sai nên anh không đồng ý yêu cầu do anh Minh T đặt ra. Hiện tại nền nhà của anh còn trống, diện tích hai nền giống nhau anh đồng ý hoán đổi giao nền nhà của anh cho ông C.

Anh Nguyễn Phước H trình bày: Vào năm 2012 Ban quản lý dự án khu đô thị Đông Bắc tiến hành giao đất tái định cư cho anh Tạ Quang Th và chị Nguyễn Thanh Tr, lô số 13, đường số 16 và biên bản bàn giao mặt bằng ký ngày 06/8/2012, lô đất này đã được cấp GCN QSD đất cho anh Th, chị Tr.

Khi anh Thanh T liên hệ nhờ chỉ vị trí đất để xây dựng nhà thì có khai là mua lại đất của chị Tr, căn cứ vào hồ sơ đã cấp cho chị Tr cán bộ BQLDA có chỉ cho anh Thanh T lô đất chị Tr nhận trước đây. Năm 2017 khi biết nhầm lẫn do anh Thanh T chuyển nhượng đất của chị Tr từ lô đất chị Tr mua lại của người khác, không phải lô đất BQLDA giao cho chị Tr. Thực tế lô đất gốc của chị Tr chuyển nhượng lại cho ông Tô Minh C, khi anh Thanh T xây dựng nhà không thấy ông C hay chị Tr có ý kiến gì nên không phát hiện trùng vị trí. Trách nhiệm của BQL chỉ giao đất 1 lần cho hộ mua đầu tiên theo hợp đồng gốc, sau khi đã giao xong thì trách nhiệm còn lại là của hộ mua, không C liên quan gì đến BQLDA.

Từ nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 117/2018/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố M quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Tô Minh C, bà Dương Thị U và các anh Tô Văn V, Tô Minh T, Tô Văn Đ về việc khởi kiện đòi anh Nguyễn Thanh T và chị Nguyễn Ngọc H di dời nhà trả lại phần đất diện tích 93,72m² thuộc thửa số 290, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại đường số 16, khu đô thị Đông Bắc, khóm 4, phường 6, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Thanh T chị H và Ban Quản Lý Dự Án Khu Đô Thị Đông Bắc, hoán đổi phần đất thuộc thửa số 286, tờ bản đồ số 02, diện tích 93,68m² tọa lạc tại đường số 16, khu đô thị Đông Bắc, khóm 4, phường 6, thành phố M, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng đất do anh Thanh T chị H đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số BP 065399 do UBND thành phố M cấp ngày 12/6/2013 sang cho bà U cùng các anh V, T, Đ.

Bà U cùng các anh V, T, Đ hoán đổi phần đất diện tích 93,72m² thuộc thửa số 290, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại đường số 16, khu đô thị Đông Bắc, khóm 4, phường 6, thành phố M, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng đất do ông C bà U đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số BL 624011 do UBND Tp .Cà Mau cấp ngày 21/12/2012 sang cho anh Thanh T chị H.

Phía anh Thanh T chị H và phía bà U cùng các anh V, T, Đ có trách nhiệm liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M lập hồ sơ, thủ tục chuyển đổi tên QSDĐ của hai thửa đất nêu trên cho nhau, khi án có hiệu lực.

3. Buộc anh Thanh T chị H có trách nhiệm hoàn trả phần chênh lệch diện tích $0,04m^2$ đất của thửa đất số 290 cho phía bà U và các anh V, T, Đ số tiền 469.483đ khi án có hiệu lực. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án anh Thanh T chị H có trách nhiệm hoàn trả xong số tiền này, nếu quá hạn anh chị còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 BLDS.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn xử lý trách nhiệm án phí, lệ phí, thông báo cho những người tham gia tố tụng biết quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/9/2018 anh Tô Minh T kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã tuyên, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng buộc anh Nguyễn Thanh T trả lại phần đất $93.72m^2$ thửa đất số 290, tờ bản đồ số 02, tọa lạc đường số 16, khu đô thị Đông Bắc.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau:

Ông Tô Minh C là chủ sử dụng hai thửa đất liền kề, trong đó có thửa đất số 290, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại đường số 16, khu đô thị Đông Bắc, khóm 4, phường 6, thành phố M. Do nhầm lẫn trong việc định vị vị trí đất nên anh Thanh T cất nhà trên thửa đất số 290 của ông C. Án sơ thẩm xử lý hoán đổi vị trí đất, giao thửa đất 290 cho anh Thanh T và giao lại thửa đất 286 cho ông C là chưa phù hợp.

Đề nghị áp dụng khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Buộc anh Thanh T và vợ là chị H tháo dỡ nhà, hoàn trả thửa đất số 290 lại cho gia đình anh Minh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm anh Minh T vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo.

Căn cứ kháng cáo: Anh Minh T xác định thửa đất số 290, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại đường số 16, khu đô thị Đông Bắc, khóm 4, phường 6, Tp. Cà Mau là một trong hai thửa đất liền kề có diện tích tương đương với nhau của ông C. Hai thửa đất này ông C chưa sử dụng. Năm 2014 anh Nguyễn Thanh T xây cất nhà kiên cố trên thửa đất 290. Việc xây dựng trên làm mất giá trị hai nền đất chung như đã nêu trên. Nên yêu cầu anh Thanh T bồi hoàn giá trị thiệt hại bằng 50.000.000 đồng hoặc di dời nhà trả lại quyền sử dụng đất cho ông C.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tranh chấp tại vụ kiện được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp thuộc thửa số 290, tờ bản đồ số 02, diện tích $93.72m^2$, tọa lạc tại đường số 16, khu đô thị Đông Bắc, khóm 4, phường 6, thành phố M, đất đã được cấp quyền sử dụng ngày 24/12/2012, do vợ chồng ông C bà U đứng tên.

Ngày 17/7/2018 ông C chết, bà U cùng các con của ông C là anh V, T, Đ kế thừa tham gia tố tụng.

Tại buổi làm việc ngày 21/02/2019 do Tòa án tiến hành, anh Minh T, anh Thanh T, đại diện Ban quản lý dự án (BQLDA) thống nhất việc anh Thanh T xây

dựng nhà tại thửa số 290 làm mất giá trị hai nền đất chung bằng 50.000.000 đồng, nhưng xác định lỗi để khắc phục hậu quả trên anh Thanh T và BQLDA Đông Bắc không thống nhất, theo đó anh Thanh T cho rằng việc anh cất nhà là theo chỉ dẫn, định vị của anh Trong - cán bộ BQLDA Đông Bắc nên chỉ hỗ trợ 50% giá trị thiệt hại cho gia đình anh Minh T, phần còn lại BQLDA phải chịu trách nhiệm. BQLDA không thống nhất liên đới với anh Thanh T bồi thường 50% thiệt hại cho gia đình anh Minh T. Giải thích về việc này BQLDA Đông Bắc xác định: BQLDA được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau thành lập để quản lý dự án khu dân cư mới Đông Bắc của thành phố M, nhiệm vụ là quản lý dự án, bàn giao đất tái định cư cho các hộ dân có đất nằm trong khu dự án. Anh Kiểm xác định việc bàn giao chỉ tiến hành một lần, sau đó người nhận đất đăng ký quyền sử dụng, sau khi đăng ký thì việc quản lý thửa, định vị vị trí thửa xác định ranh giới ... cơ quan quản lý Nhà nước là Phòng tài nguyên và môi trường thành phố M có quyền và nghĩa vụ thực hiện. Việc anh Trong là cán bộ của BQLDA định vị vị trí đất cho anh Thanh T là việc làm mang tính cá nhân, không được BQLDA phân công nên không chịu trách nhiệm bồi thường cho gia đình anh Minh T.

Do thửa đất số 290 và thửa đất số 286 đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng và tại phiên toà, anh Thanh T xác định việc anh Trong là cán bộ của BQLDA được cơ quan phân công tiến hành định vị vị trí đất cho anh dẫn đến hậu quả nhầm lẫn vị trí đất. Anh K là Trưởng BQLDA không thừa nhận có phân công anh Trong thực hiện công việc này – trình bày của anh Kiểm phù hợp với nguyên tắc quản lý Nhà nước về đất đai như đã phân tích trên nên không có căn cứ buộc BQLDA liên đới với anh Thanh T, chị H bồi thường thiệt hại cho gia đình anh Minh T.

Anh Thanh T, chị H tự chịu trách nhiệm bồi thường 100% thiệt hại cho gia đình anh Minh T, sau này anh Thanh T, chị H có thể thoả thuận với anh Trong để khắc phục một phần thiệt hại cho anh Thanh T, chị H từ việc bồi thường cho gia đình anh Minh T. Nếu không thoả thuận được anh Thanh T, chị H có quyền khởi kiện anh Trong để Toà án xác định trách nhiệm trong một vụ án khác.

[3] Do diện tích đất thửa số 290 của phía ông C là 93,72m², diện tích đất thửa 286 của phía anh Thanh T là 93,68m² có chênh lệch 0,04m² cho nên phía anh Thanh T phải trả phần chênh lệch giá trị đất này cho phía ông C.

Về giá nhà đất: Tại phiên toà sơ thẩm anh Minh T, anh Thanh T không yêu cầu thẩm định giá, nhưng anh Thanh T đưa ra mức giá đất là 1.300.000.000 đồng, anh Thanh T đưa ra đất là 900.000.000 đồng, cấp sơ thẩm áp dụng tại điều 17 thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 Toà án cộng giá trị đất mà hai đương sự đặt ra chia đôi để xác định giá trị trung bình làm căn cứ xử lý – Theo đó giá trị nền đất thuộc thửa số 290 đang tranh chấp được xác định bằng 1.100.000.000 đồng, diện tích đất chênh lệch qui ra giá trị phía anh Thanh T phải thanh toán cho phía ông C bằng 469.483 đồng là phù hợp.

[4] Việc anh Thanh T chị H thế chấp QSDĐ vay tiền của Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt – Chi Nhánh Cà Mau, hiện tại giấy chứng nhận QSDĐ của anh Thanh T chị H Ngân hàng đang quản lý, phần đất thế chấp thửa 286 cũng đúng và

không ai tranh chấp . Vấn đề đặt ra ở đây là khi lập hồ sơ hoán đổi đất anh Thanh T chị H phải tắt toán hợp đồng để nhận giấy chứng nhận QSDĐ hoặc tự anh chị thương lượng với Ngân hàng để xin nhận giấy chứng nhận QSDĐ ra lập hồ sơ hoán đổi đất sau đó nộp lại giấy mới cho Ngân hàng , vấn đề này không liên quan đến tranh chấp đang giải quyết nên Tòa án không đưa Ngân hàng vào tham gia với tư cách người có quyền lợi liên quan.

[5] Án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí, anh Thanh T và chị H phải chịu án phí theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của anh Tô Minh T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 117/2018/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố M.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Tô Minh C, bà Dương Thị U và các anh Tô Văn V, Tô Minh T, Tô Văn Đ. Buộc anh Nguyễn Thanh T và chị Nguyễn Ngọc H bồi thường thiệt hại cho bà Dương Thị U và các anh Tô Văn V, Tô Minh T, Tô Văn Đ số tiền bằng 50.000.000 đồng.

2. Công nhận thỏa thuận tự của anh Nguyễn Thanh T, chị Nguyễn Ngọc H và bà Dương Thị U và các anh Tô Văn V, Tô Minh T, Tô Văn Đ về việc hoán đổi phần đất thuộc thửa số 286, tờ bản đồ số 02, diện tích 93,68m² tọa lạc tại đường số 16, khu đô thị Đông Bắc, khóm 4, phường 6, thành phố M, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của anh Thanh T chị H đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số BP 065399 được UBND thành phố M cấp ngày 12/6/2013 sang cho bà U cùng các anh V, T, Đ làm chủ sử dụng.

Bà U cùng các anh V, T, Đ hoán đổi phần đất diện tích 93,72m² thuộc thửa số 290, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại đường số 16, khu đô thị Đông Bắc, khóm 4, phường 6, thành phố M, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng đất do ông C bà U đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số BL 624011 được UBND thành phố M cấp ngày 21/12/2012 sang cho anh Thanh T chị H làm chủ sử dụng.

Anh Thanh T, chị H và bà U cùng các anh V, T, Đ có trách nhiệm liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M lập hồ sơ, thủ tục chuyển đổi tên QSDĐ của hai thửa đất nêu trên cho nhau, khi án có hiệu lực.

Kiến nghị với Ủy ban nhân dân thành phố M tiến hành điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 290 do ông C, Bà U đứng tên và thửa đất 286 anh Thanh T, chị H đứng tên để các đương sự đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo hoán đổi nêu trên.

3. Buộc anh Thanh T chị H hoàn trả phần chênh lệch diện tích 0,04m² đất của thửa đất số 290 cho bà U, anh V, T, Đ số tiền bằng 469.483 đồng khi án có hiệu lực.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án anh Thanh T chị H có trách nhiệm hoàn trả xong số tiền này, nếu quá hạn anh chị còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 BLDS.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Thanh T, chị H phải nộp 2.500.000 đồng khi án có hiệu lực
- Bà U và các anh V, T, Đ không phải chịu án phí, ngày 28/3/2018 ông C đã dự nộp 2.343.000 đồng theo biên lai số 0000552 tại Chi cục thi hành án thành phố Cà Mau được hoàn lại.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà U, anh V, T, Đ không phải chịu, ngày 25/9/2018 anh Minh T có nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001404 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được nhận lại.

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 thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- 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)

Huỳnh Văn Yên

