TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 109/2018/DSPT
Ngày: 07-11-2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng bán đấu giá tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hiếu.

Ông Trịnh Hoàng Anh.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Thùy Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 9 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng bán đấu giá tài sản".

Do Bản dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-PT ngày 02 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2018/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1961; địa chỉ: Số A đường Đ, phường C, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn L1, sinh năm 1970; địa chỉ: Số A, khu nhà ở Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH MTV Q; trụ sở: A, đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Nguyễn Văn N1, chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Lê Đình T1, chức vụ: Nhân viên phòng Kinh doanh Công ty (có mặt).

- Bà Võ Thị Mai H, chức vụ: Trưởng phòng Kinh doanh Công ty (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Ngọc L2 – Luật sư Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn K, sinh năm: 1930 (vắng mặt).

3.2. Bà Lương Hạnh N2, sinh năm: 1943 (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Quang H, sinh năm: 1971 (vắng mặt).

3.4. Bà Nguyễn Bảo V, sinh năm: 1973 (vắng mặt).

3.5. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm: 1969 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, đường C, phường N, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.6. Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1967; địa chỉ: Số A, đường C, phường N, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.7. Bà Nguyễn Bảo A, sinh năm 1975; địa chỉ: Số A, đường Đ, phường C, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho ông K, bà N2, ông H, bà V, ông S và bà A: Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm: 1969; địa chỉ: Số A, đường Đ, phường C, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn là Công ty TNHH MTV Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm thì nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Lê Văn L1 trình bày:

Ngày 20-7-2009, Công ty TNHH MTV Q (Công ty Q) tổ chức bán đấu giá diện tích 8.412m^2 của 02 lô đất, gồm: Diện tích 4.130m^2 thuộc lô E (số mới thuộc thửa 83, Tờ bản đồ 38, phường 11, thành phố Vũng Tàu) và diện tích 4.482m^2 thuộc lô F, thuộc thửa 55 – 56/56 (số mới 112), Tờ bản đồ 37, phường 11, thành phố Vũng Tàu. bà T trúng đấu giá toàn bộ diện tích 8.412m^2 thuộc 02 thửa đất trên, với số tiền đấu giá là 8.650.000.000 đồng. Sau đấu giá, tiến hành đo đạc thực tế thì diện tích 02 lô đất là 8.316m^2 thiếu 96,0m^2 so với diện tích đất bán đấu giá nên bà T đã giao 8.551.283.880 đồng tương ứng với diện tích 8.316m^2 cho Công ty Q đồng thời nhận bàn giao toàn bộ hồ sơ pháp lý diện tích 8.316m^2 đất trên. bà T làm thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu thì được trả lời với nội dung sau: Diện tích đất bà T đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 256m^2 bị chồng lấn với thửa 61, Tờ bản đồ số 37 và thửa 13, Tờ bản đồ số 45. Diện tích đất 4.970m^2 thuộc thửa 61, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu thì ngày 23-01-1999, UBND tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn K. Đối với diện tích đất 590,2m^2 thuộc thửa 13, Tờ bản đồ 45 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu thì ngày 28-7-2010, UBND thành phố Vũng Tàu đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn K và bà Lương Hạnh N2. Vì vậy, UBND thành phố Vũng Tàu chỉ cấp cho bà T tổng cộng diện tích đất là 8.059,6m^2; trong đó có diện tích 4.157,6m^2 thuộc

thửa 112, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu và diện tích 3.902m^2 thuộc thửa 83, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu. Diện tích đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ít hơn so với diện tích đất bàn giao thực địa là 352,4m^2 (8.412m^2 - 8.059,6m^2). Trong đó, lô đất E (số thửa mới 83) thiếu 28m^2; lô đất 12E (số thửa mới 112) thiếu 324m^2. Sau khi biết diện tích đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thiếu so với diện tích đất bà T đã trả tiền khi mua đất bán đấu giá thì bà T đã yêu cầu Công ty Q giải quyết nhưng Công ty Q chỉ hứa mà không giải quyết dứt điểm nên bà T có đơn khởi kiện Công ty Q yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy một phần Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 20-7-2009 đối với diện tích đất bị thiếu là 324,4m^2 thuộc thửa 55 + 56/56 (số mới 26539.38.122), Tờ bản đồ 37 (số mới 38) tại phường 11, thành phố Vũng Tàu. Đối với diện tích đất thiếu 28m^2 thuộc thửa 57 + 59 (số mới 83) thì bà T không yêu cầu giải quyết.

- Buộc Công ty TNHH MTV Q hoàn trả lại bằng tiền đối với diện tích đất bị thiếu là 324,4m^2 (tính giá trị bằng tiền/m^2 tại thời điểm bán đấu giá) và bồi thường thiệt hại do Hợp đồng vô hiệu một phần.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn bồi thường và hoàn lại số tiền tương đương với 96m^2 đất các bên chưa giao nhận tiền, diện tích này trong tổng số 324,6m^2 đất bị thiếu theo đơn khởi kiện.

2. *Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn Công ty TNHH MTV Q do ông Lê Đình T1 và bà Võ Thị Mai H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 20-7-2009, Công ty Q tổ chức bán đấu giá diện tích 8.412m^2, gồm: Diện tích đất 3.930m^2 thuộc thửa mới 83, Tờ bản đồ 38 tọa lạc tại 5E/5, đường 30/4, phường 11, thành phố Vũng Tàu và diện tích 4.482m^2 thuộc thửa mới 112 (số cũ 55 + 56/56), Tờ bản đồ 37 tọa lạc tại Số F, đường A, phường 11, thành phố Vũng Tàu. bà T đã trúng đấu giá đối với toàn bộ diện tích đất nêu trên với giá tiền là 8.650.000.000 đồng. Sau khi đo đạc thực địa ngày 27-10-2009, Công ty xác định diện tích đất không chồng lấn là 8.316m^2, thấp hơn diện tích bán đấu giá là 96m^2. Hai bên thỏa thuận, bà T nộp đủ 8.551.283.880 đồng tương đương diện tích 8.316m^2. Đối với diện tích đất 96m^2 thiếu có giá trị tương ứng với 98.716.120 đồng thì bà T chưa trả tiền. Công ty Q tiến hành thủ tục tách phần diện tích đất chồng lấn 96m^2 để giải quyết với các hộ có đất liền kề. Nếu Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tỉnh lập bản vẽ thể hiện 96m^2 đất không chồng lấn thì bà T phải tiếp tục thanh toán 98.716.120 đồng. Trường hợp diện tích 96m^2 bị chồng lấn thì Công ty Q có trách nhiệm giải quyết với cơ quan chức năng và các hộ dân liền kề. Kết quả giải quyết đất tranh chấp mà các hộ dân có đất liền kề trả lại đất thì bà T phải thanh toán tiếp cho Công ty Q số tiền 98.716.120 đồng.

Theo Sơ đồ vị trí cắm mốc thực địa do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 10-6-2009 thì diện tích lô đất có ký hiệu 12E thuộc thửa mới 112 (số cũ 55 + 56/56), Tờ bản đồ 37 tại đường 30/4, phường 11, thành phố Vũng Tàu giao cho bà T là 4.482m^2. Ngày 10-09-2010, UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ cho bà Phạm Thị Kim T thửa 26539.38.122, Tờ bản đồ số 38 với diện tích 4.157m^2.

Như vậy, diện tích đất cấp sổ đỏ cho bà T đối với thửa 112, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu ít hơn so với Bản vẽ cắm mốc thực địa do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 10-6-2009 là 324,4m^2. Ngày 27/10/2010 (sau 17 ngày kể từ ngày bà T được cấp sổ đỏ), Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập Sơ đồ đo vẽ cắm mốc thực địa cũng xác định Công ty Q giao cho bà T thửa đất 112, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu vẫn với diện tích 4.482m^2. Ngày 24-12-2010, Công ty Q có văn bản gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu để yêu cầu làm rõ việc cấp sổ đỏ cho bà T thiếu đất. Ngày 27-3-2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu có Công văn số 492/VPĐKQSDĐ-TH trả lời với nội dung: Sau khi thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu đã xác định sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường lập ngày 08-12-2009 có phần diện tích đất là 256,4m^2 chồng lấn với 02 thửa đất của ông Nguyễn K. Ngày 14-6-2010, bà T viết giấy cam kết đồng ý cắt diện tích phần chồng lấn 256,4m^2 và đề nghị cấp phần không chồng lấn nên UBND thành phố Vũng Tàu không cấp phần diện tích đất chồng lấn cho bà T.

Ngày 16-8-2011, Công ty Q tiếp tục hỏi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu về vấn đề trên nhưng đến nay vẫn chưa trả lời. Ngày 22-9-2010, giữa Công ty Q, bà T, bà Loan (tại thời điểm đó bà Loan là đại diện ủy quyền của bà T) đã lập văn bản cam kết đồng ý để Công ty Q giải quyết theo thủ tục hành chính nhưng chưa xong thì bà T đã khởi kiện. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì:

- Theo Công văn số 492/VPĐKQSDĐ-TH ngày 27/3/2011, bà T tự ý cam kết cắt diện tích đất chồng lấn và yêu cầu cấp phần không chồng lấn có tổng diện tích là 8.059,6m^2. Việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu tham mưu cho UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần không tranh chấp (thiếu 324,4m^2 so với diện tích đất bán đấu giá) chỉ dựa vào ý kiến cam kết của bà T mà không tham khảo ý kiến của Công ty Q là không phù hợp với thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Biên bản làm việc ngày 22-9-2010 giữa Công ty Q và bà T về việc bàn giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ghi nhận: lô F thiếu 324,4m^2 so với diện tích bán đấu giá lý do tạm xác định là đất chồng lấn với hộ ông Nguyễn K. bà T đồng ý cấp phần diện tích đất không chồng lấn trước, cam kết giải quyết với diện tích đất chồng lấn sau; đồng thời cam kết cùng Công ty phối hợp với chính quyền giải quyết phần đất chồng lấn. Kết quả xử lý cuối cùng là cơ sở để thanh quyết toán hồ sơ bán đấu giá. Như vậy, bà T và Công ty Q phải giải quyết phần đất bị cấp thiếu theo thủ tục hành chính cho đến khi có quyết định cuối cùng của cơ quan chức năng.

Công ty Q đề nghị Tòa án triệu tập Thanh tra Sở Tài nguyên môi trường, Trung tâm kỹ thuật tài nguyên Môi trường, Phòng Tài nguyên môi trường, Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để giải thích căn cứ cơ sở nào xác định diện tích 324,4m^2 không thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty Q dẫn đến không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng ý với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và không đồng ý bồi thường cho nguyên đơn giá trị đất mà nguyên đơn chưa được cấp sổ đỏ do chồng lấn là 228,4m^2.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà N2, ông H, bà V, ông S và bà A trình bày:

Diện tích đất 4.970m^2 thuộc thửa 61, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn K ngày 23-01-1999.

Diện tích đất 590,2m^2 thuộc thửa 13, Tờ bản đồ 45 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn K và bà Lương Hạnh N2 ngày 28-7-2010.

Diện tích 02 thửa đất nêu trên thì hộ ông K và bà N2 đã được cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Khi Ngân hàng yêu cầu cơ quan chức năng đo vẽ xác định phần đất giao cho bà T thì không có sự chứng kiến của gia đình ông K để ký giáp ranh nên đã đo vẽ lấn sang phần diện tích đất của ông K. Các cơ quan chức năng, Ngân hàng cho rằng các hộ đất giáp ranh đã có văn bản thống nhất về ranh là không đúng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T2 là người đại diện theo ủy quyền cho ông K, bà N2, ông H, bà V, ông S và bà A không có yêu cầu độc lập.

Kết quả định giá: ông T2 là người đại diện theo ủy quyền cho ông K, bà N2, ông H, bà V, ông S và bà A đồng ý giá trị đất tại thời điểm hiện nay đối với đất tranh chấp là 5.000.000 đồng/m^2.

4. Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DSST ngày 02 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T đối với bị đơn Công ty TNHH MTV Q về việc "Tranh chấp Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất".

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường và hoàn trả số tiền tương đương với diện tích 96m^2 đất mà nguyên đơn chưa giao tiền cho bị đơn.

Hủy một phần văn bản bán đấu giá tài sản ngày 20-7-2009 do Công ty TNHH MTV Q bán đấu giá với người trúng đấu giá tài sản là bà Phạm Thị Kim T đối với phần diện tích bán đấu giá bị thiếu là 228,4m^2 thuộc một phần diện tích thuộc thửa đất số 26539.38.112 (số cũ 55 – 56/56), Tờ bản đồ 38 (tờ bản đồ cũ 37) tọa lạc tại Số F, đường A, phường 11, thành phố Vũng Tàu (Kèm theo Bản án là sơ đồ Xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính do Chi chính Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 03-4-2018)

Buộc Công ty TNHH MTV Q hoàn trả cho bà Phạm Thị Kim T tổng số tiền 1.142.000.208 đồng (Một tỷ, một trăm bốn mươi hai triệu, hai trăm lẻ tám đồng); trong đó, 907.138.107 đồng tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và

234.862.101 đồng tiền hoàn lại do nguyên đơn đã giao tiền cho bị đơn tương đương phần diện tích đất thiếu.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá; án phí và thời hạn kháng cáo.

5. Ngày 08 tháng 8 năm 2018, Công ty TNHH MTV Q kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DSST ngày 02 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu với những nội dung sau:

- Yêu cầu đưa các cơ quan sau đây vào tham gia tố tụng: Thanh tra Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Trung tâm kỹ thuật tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Phòng Tài nguyên môi trường thành phố Vũng Tàu, UBND Phường 11, thành phố Vũng Tàu để làm rõ và sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Trường hợp các cơ quan trên không tham gia phiên tòa phúc thẩm thì đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về vấn đề tranh chấp và đều không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

7. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của Công ty TNHH MTV Q; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của Công ty TNHH MTV Q trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và Công ty TNHH MTV Q đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[2]. Bà Phạm Thị Kim T là nguyên đơn vắng mặt nhưng bà T đã ủy quyền cho ông Lê Văn L1 và ông L1 có mặt. Người đại diện theo pháp luật của bị đơn vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Võ Thị Mai H, ông Lê Đình T1 và bà H, ông T1 đều có mặt.

Ông Nguyễn K, bà Lương Hạnh N2, ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Bảo V, ông Nguyễn Thái S, bà Nguyễn Bảo A đều vắng mặt nhưng đều đã ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh T2 và ông T2 có mặt. Vì vậy phiên tòa xét xử vắng mặt bà T, người đại diện theo pháp luật của bị đơn, ông K, bà N2, ông H, bà V, ông S, bà A là đúng quy định tại Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[3]. Diện tích 8.412m^2 đất thuộc lô E và lô F tại phường 11, thành phố Vũng Tàu do Công ty Q đưa ra bán đấu giá ngày 20-7-2009 là đất thu hồi theo Bản án hình sự sơ thẩm số 1590/HSST ngày 04-8-1999 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hình sự phúc thẩm số 05/HSPT ngày 12-01-2000 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Quyết định của các bản án này giao cho Ngân hàng T quản lý, khai thác, phát mãi thu hồi nợ. Tổng diện tích đất là 9.321m^2; trong đó lô E có diện tích là 4.130m^2 theo sơ đồ vị trí do Phòng địa chính thành phố Vũng Tàu lập ngày 13-6-1995 và diện tích lô F là 5.191m^2. Theo sơ đồ đo vẽ, cắm mốc thực địa của Trung Tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 10-6-2009 thì diện tích còn lại là 8.412m^2 có 02 lô gồm: lô E thuộc thửa 57 + 59 (số mới 26539.38.83), Tờ bản đồ số 37 (số mới 38) tại phường 11, thành phố Vũng Tàu có diện tích 3.930m^2 và lô F thuộc các thửa 55 + 56/56 (số mới 26539.38.122), Tờ bản đồ 37 (số mới 38) tại phường 11, thành phố Vũng Tàu có diện tích 4.482m^2.

[4]. Kết quả bán đấu giá ngày 20-7-2009 của Công ty Q thì giá trị diện tích đất 8.412m^2 là 8.650.000.000 đồng và bà Phạm Thị Kim T trúng đấu giá. Như vậy giá đất được tính là 8.650.000.000 đồng : 8.412m^2 = 1.028.293đồng/m^2. Sau khi trúng đấu giá thì Công ty Q và bà T đã ký xác nhận Văn bản bán đấu giá tài sản tại Văn phòng Công chứng số A tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 27-10-2009, Công ty Q và bà T lập biên bản bàn giao thực địa lại để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Theo biên bản này thì diện tích 02 lô đất giao cho bà T là 8.316m^2, thiếu 96m^2 so với diện tích đất bán đấu giá, tương ứng với số tiền 98.716.120 đồng. Công ty Q và bà T thỏa thuận là bà T chưa phải trả số tiền 98.716.120 đồng cho Công ty Q. Công ty Q sẽ làm việc với cơ quan có thẩm quyền rồi xử lý tiếp phần diện tích đất giao thiếu cho bà T. Diện tích đất mà bà T nhận là 8.316m^2 thì bà T đã trả đủ tiền cho Công ty Q số tiền 8.551.283.880 đồng.

[5]. Công ty Q và bà T tiến hành nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.316m^2 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu. Quá trình tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử đất cho bà T thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu xác định diện tích lô E thuộc thửa 57 + 59 (số mới 26539.38.83), Tờ bản đồ số 37 (số mới 38) tại phường 11, thành phố Vũng Tàu có diện tích 3.902m^2, thiếu so với diện tích bán đấu giá là 3930m^2 – 3.902m^2 = 28m^2. lô F thuộc các thửa 55 + 56/56 (số mới 26539.38.122), Tờ bản đồ 37 (số mới 38) tại phường 11, thành phố Vũng Tàu có

diện tích 4.157,6m^2, thiếu so với diện tích đất bán đấu giá là 4.482m^2 - 4.157,6m^2 = 324,4m^2. Ngày 04-6-2010, bà T viết "Giấy cam kết" có nội dung: Theo sơ đồ do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 08/12/2009 thì có một phần diện tích chồng lấn với đất của ông K nên bà T cam kết cắt phần chồng lấn để cấp sổ đỏ đối với diện tích đất không chồng lấn cho bà T. Phần chồng lấn bà T sẽ xin cấp sổ đỏ sau.

[6]. Ngày 10-9-2010, UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà T sổ đỏ số BB 157485 với diện tích 3.902m^2 thuộc thửa 26539.38.83 tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu và sổ đỏ số BC 848419 với diện tích 4.157,6m^2 thuộc thửa 26539.38.122, Tờ bản dố số 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu. Công ty Q trực tiếp nhận 02 sổ đỏ và lập biên bản bàn giao cho bà T 02 sổ đỏ này vào ngày 22-9-2010. Tổng diện tích đất trúng đấu giá thì bà T được cấp sổ đỏ là 3.902m^2 + 4.157,6m^2 = 8.059,6m^2; thiếu so với diện tích trúng đấu giá là 8.412m^2 - 8.059,6m^2 = 352,4m^2; thiếu so với diện tích giao thực địa tại biên bản bàn giao thực địa ngày 27-10-2009 là 8.316m^2 - 8.059,6m^2 = 256,4m^2. Diện tích đất trúng đấu giá thiếu so với sổ đỏ cấp cho bà T đối với lô E thuộc thửa 26539.38.83 Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu là 28m^2 thì bà T không tranh chấp nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự. Diện tích bán đấu giá thiếu so với sổ đỏ cấp cho bà T đối với lô F thuộc các thửa 55 + 56/56 (số mới 26539.38.122), Tờ bản đồ 37 (số mới 38) tại phường 11, thành phố Vũng Tàu là 324,4m^2 thì có 96m^2 đất đã được Công ty Q và bà T đồng ý nên bà T chưa thanh toán cho Công ty Q đối với diện tích còn thiếu này. Diện tích đất thiếu chưa cấp sổ đỏ cho bà T 228,4m^2 thì bà T đã trả tiền cho Công ty Q là 228,4m^2 x 1.028.293đồng/m^2 = 234.862.121 đồng.

Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn có yêu cầu Công ty Q bồi thường và hoàn trả cả số tiền do giao thiếu 96m^2 mà hai bên đã thừa nhận nhưng tại phiên tòa cấp sơ thẩm thì nguyên đơn đã rút yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ yêu cầu này của bà T là đúng quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[7]. Nguyên nhân việc bà T bị cấp sổ đỏ thiếu diện tích đất so với diện tích trúng đấu giá là do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên môi trường cắm mốc thực địa theo sơ đồ lập ngày 27-9-2010 để giao diện tích đất trúng đấu giá cho bà T chồng lấn lên diện tích đất của hộ ông K đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N434206 ngày 23-01-1999 với diện tích đất là 4.970m^2 thuộc thửa 187 (cũ 61), Tờ bản đồ số 45 (cũ 37) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ký xác nhận năm 1993 và năm 2004, 2015. Để xác định nguyên nhân đất giao bị thiếu là trách nhiệm của Công ty Q nhưng Công ty Q không xác định được ai là người lấn chiếm đất. Công ty Q đã yêu cầu các cơ quan chức năng của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác định người lấn chiếm đất nhưng cũng không xác định được ai là người lấn chiếm đất nên Công ty Q không có căn cứ khởi kiện đòi lại đất bị lấn chiếm để giao cho bà T. Công ty Q cũng không trả lại tiền mà bà T đã trả cho Công ty Q đối với diện tích đất giao thiếu nên bà T khởi kiện đòi Công ty Q phải trả lại khoản tiền này và yêu cầu Công ty Q phải bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

[8]. Theo quy định tại Điều 106 của Luật đất đai năm 2003 thì người sử dụng đất chỉ được chuyển nhượng cho người khác khi đất chuyển nhượng không tranh chấp. Như vậy, việc bà T cam kết cắt phần chồng lấn để cấp sổ đỏ đối với diện tích đất không chồng lấn cho bà T; còn phần chồng lấn bà T sẽ xin cấp sổ đỏ sau là đúng quy định. Việc giao diện tích đất còn thiếu cho bà T là trách nhiệm của Công ty Q.

[9]. Công ty Q là tổ chức được giao đất theo quyết định của bản án đã có hiệu lực pháp luật nên Công ty Q là tổ chức sử dụng đất đưa bán đấu giá. Theo quy định tại Điều 107 của Luật đất đai 2003 thì nghĩa vụ của người sử dụng đất là phải sử dụng đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất và thực hiện các biện pháp bảo vệ đất. Theo quy định tại khoản 5 Điều 105 của Luật đất đai năm 2003 thì người sử dụng đất hợp pháp được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình. Như vậy trách nhiệm xác định ai là người lấn chiếm đất bán đấu giá là thuộc Công ty Q. Vì vậy, Công ty Q yêu cầu đưa Thanh tra Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Trung tâm kỹ thuật tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu, UBND Phường 11, thành phố Vũng Tàu vào tham gia tố tụng để làm rõ nguyên nhân thiếu đất đưa bán đấu giá là không có căn cứ để chấp nhận.

[10]. Công ty Q và bà T đều xác nhận diện tích đất bà T trúng đấu giá hiện tại bà T nhận còn thiếu tại lô F diện tích 228,4m^2 (đã trừ 96m^2 mà bà T chưa trả tiền cho Công ty Q). Theo Sơ đồ Xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 03-4-2018 thì diện tích lô Số F, đường A, phường 11, thành phố Vũng Tàu nay thuộc thửa đất số 26539.38.112 (số cũ 55 – 56/56), Tờ bản đồ 38 (tờ bản đồ cũ 37 là 4.157,6m^2 nên bản án sơ thẩm hủy một phần văn bản bán đấu giá tài sản ngày 20-7-2009 do Công ty TNHH MTV Q bán đấu giá với người trúng đấu giá tài sản là bà Phạm Thị Kim T đối với phần diện tích bán đấu giá bị thiếu là 228,4m^2 tại địa chỉ lô Số F, đường A, phường 11, thành phố Vũng Tàu do vô hiệu là có căn cứ.

[11]. Một phần Văn bản bán đấu giá ngày 20-7-2009 là do Công ty Q giao thiếu 228,4m^2 đất cho bà T nên lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty Q. Hậu quả của giao dịch vô hiệu là Công ty Q phải trả lại cho bà T đã trả cho Công ty Q giá trị 228,4m^2 vào thời điểm bán đấu giá là 234.862.101 đồng và Công ty Q phải bồi thường cho bà T toàn bộ thiệt hại.

Xác định thiệt hại: Theo kết quả định giá ngày 17-11-2017 của Hội đồng định giá xác định diện tích đất có tranh chấp có giá thị trường là 5.000.000 đồng/m^2. Như vậy, tổng giá trị diện tích đất 228,4m^2 tại thời điểm định giá là 228,4m^2 x 5.000.000 đồng = 1.142.000.000 đồng. Giá trị chênh lệch tại thời điểm định giá so với giá trị tại thời điểm bán đấu giá là: 1.142.000.000 đồng - 234.862.101 đồng = 907.137.899 đồng thì Công ty Q phải bồi thường toàn bộ cho bà T.

Như vậy, tổng số tiền mà Công ty Q phải trả cho bà T là 1.142.000.000 đồng; trong đó tiền hoàn lại cho bà T do bà T đã trả cho Công ty Q đối với diện tích đất 228,4m^2 vào thời điểm bán đấu giá là 234.862.101 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 907.137.899 đồng.

[12]. Từ những phân tích, nhận định trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của Công ty Q; giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DSST ngày 02 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu. Tuy nhiên bản án sơ thẩm tính toán có sai sót nên cần điều chỉnh cho phù hợp.

[13]. Án phí dân sự phúc thẩm thì Công ty Q phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và các điều 5, 228, 244, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 135, 137, 435 của Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 105, 106, 107 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 27 của Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của Công ty TNHH MTV Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DSST ngày 02 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T đối với bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Q về việc "Tranh chấp Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất".

Tuyên xử:

[1]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường và hoàn trả số tiền tương đương với diện tích 96m^2 đất thiếu mà nguyên đơn chưa giao tiền cho bị đơn.

[2]. Hủy một phần Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 20-7-2009 do Công ty TNHH Một thành viên Q bán đấu giá với người trúng đấu giá tài sản là bà Phạm Thị Kim T đối với phần diện tích bán đấu giá bị thiếu là 228,4m^2, tại lô Số F, đường A, phường 11, thành phố Vũng Tàu nay thuộc thửa đất số 26539.38.112 (số cũ 55 – 56/56), tờ bản đồ 38 (tờ bản đồ cũ 37) (Theo Sơ đồ Xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 03-4-2018 đã kèm theo bản án sơ thẩm).

[3]. Buộc Công ty TNHH Một thành viên Q hoàn trả cho bà Phạm Thị Kim T tổng số tiền 1.142.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm bốn mươi hai triệu đồng); trong đó, 907.137.899 đồng (Chín trăm lẻ bảy triệu, một trăm ba mươi bảy ngàn, tám trăm chín mươi chín đồng) tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và 234.862.101 đồng (Hai trăm ba mươi bốn triệu, tám trăm sáu mươi hai ngàn, một trăm lẻ một đồng) tiền hoàn lại cho bà T do trước đây bà T đã giao tiền cho Công ty TNHH Một thành viên Q đối với diện tích đất thiếu.

[4]. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá và các chi phí tố tụng khác số tiền là 11.500.000 đồng thì Công ty TNHH Một thành viên Q phải chịu. Do bà Phạm Thị

Kim T đã tạm ứng nên Công ty TNHH Một thành viên Q phải trả lại cho bà T số tiền 11.500.000 đồng (Mười một triệu, năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Q phải nộp 46.260.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu, hai trăm sáu mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Hoàn trả cho nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp là 8.340.000 đồng (Tám triệu, ba trăm bốn mươi ngàn đồng) theo Biên lai số 04492 ngày 22 tháng 10 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Một thành viên Q phải nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đồng theo Biên lai thu số 0004251 ngày 16 tháng 8 năm 2018 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Công ty TNHH Một thành viên Q đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, 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 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THA thành phố Vũng Tàu;
- TAND thành phố Vũng Tàu;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Minh Châu