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

Bản án số: **128**/2017/DS-PT
Ngày 12-9-2017
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, 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 TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thăng
Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ
Ông Nguyễn Công Sự

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Thuận – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 166/2017/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Trường D, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Số B, khu phố K, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Anh Lê Quốc B, sinh năm 1974.
Địa chỉ: Số A, khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Chị Trần Thị Khánh H, sinh năm 1974.
Địa chỉ: Số B, khu phố K, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Chị Lê Thị Thu H, sinh năm 1979.
Địa chỉ: Số A, khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Ủy ban nhân dân thành phố B.

Địa chỉ: Số K, đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của anh B, chị H: Ông Võ Thanh T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số A đường H, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/01/2013).

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố B: Ông Nguyễn Tấn L – Phó Chủ tịch (Theo văn bản ủy quyền số 11338/UBND-CTD ngày 07/11/2016).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh D: Luật sư Trần Minh H – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Anh Lê Quốc B và chị Lê Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – anh Lê Trường D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Trần Thị Khánh H, thống nhất trình bày:

Năm 1996, cha mẹ anh D là ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C, phân chia cho anh em anh D và anh B hai phần đất như sau:

Phần đất cha mẹ cho anh D có diện tích 603m^2,

Phần đất cha mẹ cho anh B có diện tích 681m^2.

Sau khi nhận đất, hai anh em đã lập hàng rào cắm mốc phân ranh. Đối với phần đất bố mẹ cho anh D, ngày 31/5/2007, anh D (Lê Trường D và Lê Tường D là một người) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 646768. Theo giấy chứng nhận, đất có số thửa 27, tờ bản đồ 58, diện tích 596,7m^2.

Đối với phần đất cha mẹ cho anh B, năm 2007, anh B đăng ký thành hai thửa và được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa số 71, tờ bản đồ 58 có diện tích 211,2 m^2.Thửa số 28, tờ bản đồ số 58 có diện tích 432,3 m^2.

Ngày 01/01/2003, anh D và anh B lập hợp đồng trao đổi quyền sử dụng diện tích đất mà mỗi bên được cha mẹ cho. Do có sự chênh lệch về diện tích nên anh D phải trả bù cho anh B số tiền 40.000.000đ. Việc giao nhận tiền và giao nhận đất đã thực hiện xong.

Từ năm 2003 đến nay, anh D, anh B đã quản lý, sử dụng, xây dựng nhà cửa, công trình kiến trúc, trồng cây trên diện tích đất mà hai bên chuyển đổi, giao cho nhau.

Hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất đã được thực hiện xong và phù hợp với quy định pháp luật, tuy nhiên, anh B không thực hiện việc đăng ký sang tên, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh D. Vì vậy, anh D khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa anh và anh B, buộc anh B phải thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28 và thửa đất số 71, tờ bản đồ 58, phường T cho anh D.

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 646768 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho anh Lê Trường D ngày 31/5/2007, đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58, phường T, thành phố B.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 211983 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho anh Lê Quốc B ngày 07/12/2007, đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58, phường T, thành phố B.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 786453 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho anh Lê Quốc B ngày 28/02/2007, đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 58, phường T, thành phố B.

Bị đơn - anh Lê Quốc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Lê Thị Thu H, thống nhất trình bày:

Năm 1996, anh B được cha mẹ cho diện tích đất khoảng 681m^2. Từ đó, anh trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ngày 12/02/2003, anh B kết hôn với chị H. Anh B đã đăng ký và được cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. Cụ thể: Ngày 28/02/2007, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 58, phường T với diện tích 211,2m^2, loại đất ở đô thị. Ngày 01/12/2007, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58, phường T với diện tích 432,3 m^2, loại đất trồng cây lâu năm (ngày 12/8/2008 bổ sung chị Lê Thị Thu H vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này).

Vào khoảng năm 2007, 2008, do sự áp lực của gia đình nên giữa anh B và anh D có ký một giấy tay với nội dung trao đổi đất giữa hai bên, anh D giao cho anh B số tiền 40.000.000đ để bù lại diện tích đất dư. Tuy nhiên, sau đó suy nghĩ lại anh B nhận thấy việc trao đổi diện tích đất là thiệt thòi, trong khi đó, vợ anh là chị H cũng không đồng ý.

Nay anh D khởi kiện, anh B, chị H không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật theo hướng tuyên bố hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất ngày 11/01/2003 vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố B, trình bày:

Các thửa đất số 27, 28, 71, tờ bản đồ số 58, phường T, thành phố B có nguồn gốc do ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C khai phá sử dụng từ năm 1975. Ngày 15/6/1999, ông T, bà C làm giấy tặng cho thửa đất số 27 cho anh D, tặng cho thửa đất số 28 và 71 cho anh B sử dụng. Cuối năm 1999, anh D kê khai thửa đất số 27, anh B kê khai thửa đất số 28 và 71.

Căn cứ luật đất đai năm 2003, nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và trên cơ sở ý kiến xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường T, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B đề xuất phòng Tài nguyên và môi trường thành phố tham mưu Ủy ban nhân dân

thành phố B ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 646768 cho anh D đối với thửa đất số 27; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 211983 đối với thửa đất số 28 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 786453 đối với thửa đất số 71 cho anh B. Ngày 12/8/2008, Phòng tài nguyên và môi trường điều chỉnh trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 211983, bổ sung tên người sử dụng là chị Lê Thị Thu H theo yêu cầu của anh B.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D và anh B, chị H đảm bảo về trình tự, thủ tục theo quy định nên Ủy ban nhân dân thành phố B không có cơ sở hủy giấy chứng nhận theo yêu cầu của anh D.

Tại bản án sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố B quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Trường D.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa anh Lê Trường D và anh Lê Quốc B.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Trường D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 646768 đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 211983 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 786453 đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 58, phường T do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp.

Vợ chồng anh Lê Trường D, chị Trần Thị Khánh H và vợ chồng anh Lê Quốc B, chị Lê Thị Thu H có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho nhau theo đúng qui định của pháp luật.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/6/2017, anh Lê Quốc B và chị Lê Thị Thu H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh D tranh luận, cho rằng:

Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa anh B và anh D được thực hiện hoàn thành từ năm 2003. Anh D cũng đã thanh toán cho anh B số tiền 40.000.000đ chênh lệch theo thỏa thuận. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của anh B, chị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh B và chị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự cho thấy, năm 1996 cha mẹ anh D và anh B cho anh D phần đất có diện tích 603m^2, cho anh B phần đất có diện tích 681m^2, tại phường T, thành phố B. Năm 1999, anh D và anh B cùng làm thủ tục kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất được cha mẹ cho.

Đối với phần đất của anh D, ngày 31/5/2007, anh được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AE 646768, đất có số thửa 27, tờ bản đồ số 58.

Đối với phần đất của anh B, ngày 07/12/2007, anh được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AK 211983 đối với thửa số 28, tờ bản đồ số 58. Ngày 28/02/2007, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AH 786453 đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 58.

Tuy nhiên, trên thực tế, ngày 01/01/2003, giữa anh D và anh B đã lập hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất mà mỗi bên được bố mẹ cho. Do có sự chênh lệch về diện tích đất nên anh D phải trả bù thêm cho anh B số tiền 40.000.000đ, việc trả tiền và giao nhận đất đã thực hiện xong. Từ năm 2003, anh D, anh B đều đã quản lý, sử dụng, xây dựng nhà cửa, công trình kiến trúc, trồng cây trên diện tích đất mà mình nhận chuyển đổi.

Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa anh D và anh B ký kết chưa đảm bảo quy định của pháp luật về mặt hình thức, tuy nhiên, theo hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng này có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là có căn cứ. Kháng cáo của anh B và chị H không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận, anh B, chị H phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Quốc B và chị Lê Thị Thu H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 22/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Căn cứ các điều 50, 106, 107 luật đất đai 2003, các điều 688, 693, 696 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng

thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Trường D.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ký ngày 01/01/2003 giữa anh Lê Trường D và anh Lê Quốc B.

Anh Lê Trường D, chị Trần Thị Khánh H và anh Lê Quốc B, chị Lê Thị Thu H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng qui định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Trường D về việc đề nghị hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 646768 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho anh Lê Trường D ngày 31/5/2007, đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58, phường T, thành phố B.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 211983 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho anh Lê Quốc B ngày 07/12/2007, đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58, phường T, thành phố B.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 786453 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho anh Lê Quốc B ngày 28/02/2007, đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 58, phường T, thành phố B.

Về án phí: Anh Lê Quốc B phải chịu 200.000đ án phí sơ thẩm. Anh Lê Quốc B và chị Lê Thị Thu H phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm. Trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm anh B, chị H đã nộp theo biên lai thu số 009596 ngày 06/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, anh B, chị H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trả lại anh Lê Trường D số tiền 400.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 02671 ngày 02/01/2013 và biên lai thu số 001199 ngày 08/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Ngô Thanh Sỹ **Nguyễn Công Sự** **Lê Văn Thăng**