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: 21/2018/DS-ST
Ngày 22/ 08/ 2018
"V/v:Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất "

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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán–Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Lan

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ai Giôn–Tòa án nhân dân tỉnh BRVT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu *tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồ Điệp–Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 08 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 19/2016/TLST-DS ngày 23/8/2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2018/QĐST-DS ngày 27/6/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2018/QĐ-ST ngày 26/07/2018; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm 1960. Địa chỉ: khu phố H, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh BR-VT. (Có mặt)

+Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Minh Đ, sinh 1979- Luật sư thuộc Công ty Luật hợp danh M, Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: đường P, phường P, thành phố BR, tỉnh BR-VT. (Có mặt)

2. *Bị đơn*: Ông Lê Văn P, sinh năm 1960. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện Đ, tỉnh BP. (Có mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Q, sinh 1949. Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT. (Có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 09 năm 2016)

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

3.1.Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

+Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Văn B - Chủ tịch.

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh 1973- Phó Trưởng Phòng TN-MT huyện Đ, tỉnh BR-VT. (Vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 05 năm 2016)

3.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958. Địa chỉ: khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh BR-VT. (Có mặt)

3.3. Bà Võ Thị T, sinh năm 1966. Địa chỉ: Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh BP. (Vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1958. Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh BR-VT. (Có mặt)

4.2. Bà Lê Thị Thành, sinh năm 1965. Địa chỉ: khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh BR-VT. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn ông Lê Văn M trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Lê Văn T (đã chết) và bà Hồ Thị C (đã chết) là cha mẹ của ông Lê Văn Q, ông Lê Văn L, bà Lê Thị T, ông Lê Văn P, bà Lê Thị S (đã chết), ông Lê Văn M để lại cho các con. Khi mỗi người con trong gia đình lập gia đình riêng thì được cha mẹ cho vợ chồng mỗi gia đình một phần đất ruộng khoảng một mẫu để canh tác, làm ăn sinh sống nuôi con cái. Đối với diện tích đất tranh chấp 11.963m^2 (Đo đạc thực tế là 11.446m^2) do bố mẹ cho vợ chồng ông P. Năm 1998, ông P đi làm ăn xa nên có viết giấy nhượng ruộng cho vợ chồng ông M diện tích 11.963m^2 với giá 01 cây vàng (tương đương với 5.000.000 đồng tại thời điểm đó), có ông Trương Văn Đ (Tập đoàn trưởng) làm chứng nhưng hiện nay ông Định đã chết và ông M canh tác sử dụng đất từ năm 1998 cho đến nay. Đến năm 2000, ông P đi kê khai đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông P đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P cho ông M giữ từ năm 2000 cho đến nay.Từ năm 2000 cho đến nay ông M đã nhiều lần yêu cầu ông P sang tên lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M nhưng ông P cứ hứa hẹn hoài mà không thực hiện. Năm 2014, vợ chồng ông M có làm đơn chuyển nhượng đất kèm theo giấy nhượng ruộng viết tay và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P để địa chính xã làm thủ tục nhưng ông P có làm đơn ngăn chặn và ông P không ký giấy chuyển nhượng đất. Do đó, Ủy ban nhân dân xã không giải quyết được nên ông M khởi kiện ông P ra Tòa án.

Đối với diện tích khoảng 5000m^2 đất của ông M cấp nhầm trong sổ đỏ của ông P có nguồn gốc: Trước năm 1980, bố mẹ ông M cho vợ chồng ông M một mẫu mốt (diện tích khoảng 11.000m^2), hiện nay diện tích này vợ chồng ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.163m^2 thửa đất số 1087, 1088, 1054, 1052, 1083, 1115, 1168, tờ bản đồ số 08 được Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ cấp số CC 633581 ngày 04/02/2016 đứng tên Lê Văn M và bà Nguyễn Thị T. Diện tích khoảng 5000m^2 hiện nay vợ chồng ông M đang sử dụng nhưng lại cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Long Đất (Nay là huyện Đất Đỏ) cấp số M 543707 ngày 20/03/2000 đứng tên ông Lê Văn P, với diện tích là 15.159m^2.

Nay ông Lê Văn M khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy nhượng ruộng) lập ngày 15/03/1998 giữa ông Lê Văn M và ông Lê Văn P.

+Buộc ông Lê Văn P phải trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị T diện tích đất khoảng 11.963m^2 tờ bản đồ số 04, đã được Ủy ban nhân dân(UBND) huyện Long Đất (Nay là huyện Đất Đỏ) cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 543707 ngày 20/03/2000 đứng tên ông Lê Văn P.

+Buộc ông Lê Văn P phải trả lại phần diện tích đất khoảng 5.000m^2 cho vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị T đã cấp trong giấy chứng nhận QSD đất số M543707 ngày 20/03/2000 đứng tên ông Lê Văn P.

+Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 15.159m^2 tờ bản đồ số 04, được UBND huyện Long Đất (Nay là huyện Đất Đỏ) cấp số M 543707 ngày 20/3/2000 đứng tên ông Lê Văn P.

Tại các bản khai bị đơn ông Lê Văn P và người đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn Q trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp 11.963m^2 (Đo đạc thực tế là 11.446m^2) là đất của bố mẹ là ông T, bà C cho vợ chồng ông P khoảng năm 1982.Năm 1998, ông P có viết giấy nhượng ruộng cho vợ chồng ông M nhưng không nói rõ diện tích bao nhiêu mà chỉ nói nhượng lại phần ruộng ông P đang canh tác. Tuy nhiên, nội dung giấy nhượng ruộng này không đúng với ý chí của P vì việc nhượng ruộng để ông M canh tác chứ không phải bán ruộng, tại thời điểm nhượng ruộng, ông P có mượn của vợ chồng ông M 01 cây vàng (tương đương với 5.000.000 đồng) chứ không có bán ruộng cho ông M. Hiện nay, ông P vẫn chưa trả 01 cây vàng cho ông M, nếu trường hợp Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp là của ông P thì ông P sẽ trả 01 cây vàng (tương đương 34.000.000 đồng giá thị trường hiện nay) cho ông M.

Năm 1999, ông P không đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 15.159m^2 được UBND huyện Long Đất (Nay là huyện Đất Đỏ) cấp số M 543707 ngày 20/03/2000 đứng tên ông Lê Văn P thì ông P hoàn toàn không biết. Cuối năm 2015, khi ông M làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông P sang tên ông M thì ông P mới biết đứng tên ông P.

Nay ông Lê Văn P có yêu cầu phản tố như sau:

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy nhượng ruộng) lập ngày 15/03/1998 giữa ông Lê Văn M và ông Lê Văn P.

+Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 15.159m^2 tờ bản đồ số 04, được UBND huyện Long Đất (Nay là huyện Đất Đỏ) cấp số M 543707 ngày 20/3/2000 đứng tên ông Lê Văn P.

+Buộc ông Lê Văn M phải trả lại cho vợ chồng ông Lê Văn P, bà Võ Thị T diện tích đất khoảng 10.971m^2 tờ bản đồ số 04 (mới 08), đất tọa lạc tại Xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+Tại các bản khai bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà T là vợ của ông Lê Văn M. Bà T đồng ý với ý kiến, yêu cầu và quyết định của ông Lê Văn M và không có yêu cầu gì khác.

+Tại các bản khai Bà Võ Thị T trình bày: Bà T là vợ ông Lê Văn P. Bà T đồng ý với ý kiến và quyết định của ông P. Nguồn gốc đất tranh chấp 11.963m^2 (Đo đạc thực tế là 11.446m^2) là diện tích đất của bố mẹ là ông T, bà C cho vợ chồng ông P, bà T khi ra ở riêng. Việc ông P và ông M viết giấy nhượng ruộng ngày 15/03/1998 thì bà T không biết và cũng không nhận tiền hay vàng từ ông M, bà T mà có nhận 3 lần vàng tổng cộng 10 chỉ vàng như ông P đã trình bày từ ông P đưa cho bà T, khi đưa ông P có nói: Gia đình mình khó khăn, anh chị M cho mượn để làm ăn, tổng cộng 3 lần là 1 cây vàng, đổi lại vợ chồng bà T nhượng ruộng (mượn) cho vợ chồng ông M làm thu lợi trên đất, khi nào không làm ăn được trở về quê sinh sống thì vợ chồng ông M trả lại ruộng, còn vợ chồng bà T trả lại 1 cây vàng. Nay ông M khởi kiện thì bà T không đồng ý.

+Tại các bản khai Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Nay, M khởi kiện ông P thì Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

**/Người làm chứng:*

+Tại các bản khai bà Lê Thị T và ông Lê Văn L trình bày: Bà Thành, ông L là anh chị em ruột của ông P và ông M. Khi anh em trong gia đình lập gia đình riêng thì được cha mẹ cho vợ chồng đất mỗi gia đình khoảng một mẫu để làm ăn, sinh sống. Nguồn gốc đất mà ông M và ông P tranh chấp là của cha mẹ ông Lê Văn T (đã chết) và bà Hồ Thị C (đã chết) cho vợ chồng ông P khi ông P lập gia đình ra ở riêng. Khoảng năm 1980 ông M lập gia đình trước thì được cha mẹ cho khoang một mẫu. Đến năm 1982 ông P lập gia đình thì được cha mẹ cho khoảng một mẫu. Năm 1998 ông P bán đất cho vợ chồng ông M với giá 5.000.000 đồng để ông P đến tỉnh Bình Phước sinh sống và sau khi ông M nhận ruộng của ông P thì cho người ta thuê canh tác ruộng từ 1998 cho đến nay. Nay, ông M khởi kiện thì bà T và ông L không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

Các đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không hoãn phiên tòa mà tiếp tục xét xử vụ án.

Ông Lê Văn M và ông Lê Văn P thỏa thuận được một phần yêu cầu khởi kiện là: Ông Lê Văn P đồng ý trả lại phần diện tích đất khoảng 5.000m^2 (Đo thực tế là 4.934m^2) cho vợ chồng ông M đã cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 543707 ngày 20/03/2000 đứng tên ông Lê Văn P.

Các yêu cầu khác các đương sự không thỏa thuận được với nhau. Ông M vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại. Ông P vẫn giữ nguyên yêu cầu

phản tố. Các đương sự không cung cấp tài liệu chứng cứ mới gì thêm.

+Ý kiến của luật sư: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của ông M, ông P là vợ chồng ông P đồng ý trả diện tích đất khoảng 5.000m^2 (Đo thực tế là 4.934m^2) cho vợ chồng ông M đã cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 543707 ngày 20/03/2000 đứng tên ông Lê Văn P. Tại biên bản lời khai của bà T đã thể hiện bà T nhận vàng, tiền của vợ chồng ông M, nên biết việc ông P chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông M và vợ chồng ông P đã giao đất cho vợ chồng ông M sử dụng từ năm 1998 đến nay. Căn cứ quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy nhượng ruộng) lập ngày 15/03/1998 giữa ông Lê Văn M và ông Lê Văn P có hiệu lực pháp luật và công nhận diện tích đất tranh chấp 11.446m^2 là của vợ chồng ông M và vợ chồng ông M vì tình nghĩa anh em ruột nên đồng ý chia cho vợ chồng ông P một nửa diện tích đất và không phải trả lại 1 cây vàng, nếu ông P không đồng ý thì đề nghị Hội đồng xét xử, xét xử theo quy định của pháp luật. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 15.159m^2 tờ bản đồ số 04, được UBND huyện Long Đất (Nay là huyện Đất Đỏ) cấp số M 543707 ngày 20/3/2000 đứng tên ông Lê Văn P.

+Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đã thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 11.963m^2 (Đo đạc thực tế là 11.446m^2), tại giấy nhượng ruộng lập ngày 15/03/1998 thể hiện nội dung: Ông Lê Văn P chuyển nhượng QSD đất cho ông Lê Văn M và ông P đã nhận 5.000.000 đồng tương đương 1 cây vàng. Đã giao đất, giao vàng từ năm 1998 các bên đã sử dụng đất, tiền từ năm 1998 đến nay, căn cứ Nghị quyết 02/2004/HĐTPTANDTC ngày 10/08/2004 của HĐTPTAND Tối cao thì diện tích đất tranh chấp 11.963m^2 (Đo đạc thực tế là 11.446m^2) là của vợ chồng ông M. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 15.159m^2 tờ bản đồ số 04, được UBND huyện Long Đất (Nay là huyện Đất Đỏ) cấp số M 543707 ngày 20/3/2000 đứng tên ông Lê Văn P, qua kết luận giám định tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải chữ ký, chữ viết của ông P nên đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của ông M và ông P là: Vợ chồng ông P đồng ý trả diện tích đất khoảng 5.000m^2 (Đo thực tế là 4.934m^2) cho vợ chồng ông M đã cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 543707 ngày 20/03/2000 đứng tên ông Lê Văn P, vì sự thỏa thuận này đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Ý kiến của luật sư; Ý kiến của kiểm sát viên.

Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về Quan hệ pháp luật và thẩm quyền:

+Ông Lê Văn M khởi kiện yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy nhượng ruộng) lập ngày 15/03/1998. Yêu cầu ông P phải trả lại diện tích đất khoảng 11.963m^2 và diện tích đất khoảng 5.000m^2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số M 543707 ngày 20/3/2000 đứng tên ông Lê Văn P. Ông Lê Văn P có đơn phản tố yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy nhượng ruộng) lập ngày 15/03/1998. Ông Lê Văn M phải trả lại cho vợ chồng ông Lê Văn P diện tích đất khoảng 10.971m^2.Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 543707 ngày 20/3/2000 đứng tên ông Lê Văn P. Do đó, vụ án có quan hệ pháp luật: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Vì vậy vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo quy định tại khoản 4 Điều 34 và khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về việc thỏa thuận tại phiên tòa của ông Lê Văn M và ông Lê Văn P. Hội đồng xét xử thấy:

Tại phiên tòa, ông Lê Văn M và ông Lê Văn P thỏa thuận được như sau: Ông Lê Văn P trả lại cho vợ chồng ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị T phần diện tích đất khoảng 5.000m^2 (đo thực tế diện tích đất là 4.934m^2) ở các thửa 982, 983,1015, 1016, 1017, 1050, 1051,1081,1082, 1686,1686; Có điểm góccạnh:1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 1A. *(ký hiệu lô 1)* theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 03/05/2018, mà UBND huyện Long Đất (Nay là huyện Đất Đỏ) đã cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 543707 ngày 20/03/2000 cho ông Lê Văn P.

Xét thấy, việc ông M và ông P thỏa thuận là tự nguyện và bà T (vợ ông M), bà T (Vợ ông P) đồng ý sự quyết định của ông M, ông P. Căn cứ Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn M, yêu cầu Tòa án:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy nhượng ruộng) lập ngày 15/03/1998.

Yêu cầu vợ chồng ông P phải trả lại diện tích đất khoảng 11.963m^2.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số M 543707 ngày 20/3/2000 đứng tên ông Lê Văn P.

Hội đồng xét xử thấy:

+Ông M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy nhượng ruộng) lập ngày 15/03/1998, thì thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất (giấy nhượng ruộng) lập ngày 15/03/1998, là hợp đồng viết tay. Có nội dung: "…Lê Văn P nhượng số ruộng cho anh ruột là Lê Văn M, diện tích 11.963m^2, với số tiền là 5.000.000 đồng, kể

từ đây giao quyền sở hữu cho anh của tôi,..nay làm giấy này để chứng minh. Người làm giấy, ký tên, ghi họ tên Lê Văn P. Người làm chứng ký tên, ghi họ tên TrươngV-Đ (Ông Đ đã chết). (BL 117)

Tuy nhiên, Ông P không thừa nhận chữ ký, chữ viết của ông P trong giấy nhượng ruộng ngày 18/03/1998 và yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký của ông Lê Văn P.

Tại kết luận giám định số: 4589/PC54-Đ3 ngày 29/12/2017 của phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, kết luận: Chữ viết trong giấy nhượng ruộng lập ngày 15/03/1998 là của một người viết ra là ông Lê Văn P.

Sau đó ông P đã thừa nhận chữ viết tại (giấy nhượng ruộng) lập ngày 15/03/1998 là của ông P và không yêu cầu giám định lại.

Ông P cho rằng: Do kinh tế gia đình khó khăn, nên vợ chồng ông P phải vay tiền vợ chồng ông M nhiều lần không nhớ ngày tháng nào, để chữa bệnh và làm ăn: Lần 1: 1 chỉ vàng. Lần 2: 4 chỉ vàng. Lần 3: 5 chỉ vàng. Tổng cộng 1 cây vàng tương đương 5.000.000 đồng, chứ không phải bán ruộng cho ông M. Năm 1998 do ở quê làm ăn khó khăn nên ông P phải đưa gia đình đến tỉnh Bình Phước sinh sống, nên có viết tờ giấy trên để cho anh trai là ông M canh tác thu lợi trên đất đổi lại vì đã cho vợ chồng ông P vay tiền. Khi nào vợ chồng ông P làm ăn không được trở về quê lấy lại ruộng thì trả lại tiền vay (tương đương 1 cây vàng). Tuy nhiên vợ chồng ông M không đồng ý lời khai này của vợ chồng ông P và ông P cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho lời khai này của ông P.

Xét nội dung giấy nhượng ruộng lập ngày 15/03/1998, thì thấy ông P ghi rõ ràng là "…Lê Văn P nhượng số ruộng cho anh ruột là Lê Văn M, diện tích 11.963m^2, với số tiền là 5.000.000 đồng, kể từ đây giao quyền sở hữu cho anh của tôi.." Nội dung này đã thể hiện ông P chuyển quyền sử dụng đất cho ông M, ông M được quyền định đoạt. Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận diện tích đất này là của bố mẹ cho vợ chồng ông P và bà T là tải sản chung của vợ chồng ông P bà T.

Vợ chồng ông M, bà T và ông P, bà T đều thừa nhận khi viết giấy nhượng ruộng ngày 15/03/2018 và giao tiền (vàng) cho ông P thì bà T (vợ ông P) không biết, không ký, bà T có thừa nhận ông P có đưa vàng cho bà T giữ và ông P nói rằng tiền vay của vợ chồng ông M và đổi lại để vợ chồng ông M làm ruộng thu lợi trên đất khi nào lấy lại đất thì trả tiền, chứ không phải bán ruộng.

Xét thấy, diện tích đất tranh chấp 11.963m^2 (đo thực tế 11.446m^2) là tài sản chung của vợ chồng ông P, bà T; Mà ông P tự viết giấy ký bán một mình thì ông P phải chịu trách nhiệm phần tài sản của ông P là một nửa diện tích đất 11.446m^2 : 2 = 5.723m^2 và phải trả lại một nửa số tiền đã nhận tương đương với 5 chỉ vàng x 3.600.000 đồng/chỉ = 18.000.000 đồng cho ông M bà T. Còn lại một nửa diện tích đất 5.723m^2 là của bà T vợ ông P.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 15/03/1998, mặc dầu hợp đồng không đúng về mặt hình thức, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền

xác nhận và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M, nhưng ông P đã chuyển nhượng cho ông M từ năm 1998 và vợ chồng ông M đã nhận đất và sử dụng đất từ đó đến nay là 20 năm. Căn cứ điểm b1, b2,b3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của HĐTPTAND Tối cao, thì công nhận một phần hợp đồng là phần một nửa diện tích đất 5.723m^2 là tài sản của ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông M.

+Đối với yêu cầu của ông M yêu cầu ông P phải trả lại diện tích đất khoảng 11.963m^2. Hội đồng xét xử, thấy:

Như đã phân tích ở trên, diện tích đất tranh chấp 11.963m^2 (đo thực tế 11.446m^2) là tài sản chung của vợ chồng ông P bà T, ông P tự ý một mình viết giấy chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông M thì ông P phải chịu trách nhiệm một nửa phần diện tích đất 5.723m^2 là tài sản của ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông M. Căn cứ khoản 1 Điều 29, Điều 33, Điều 35 Luật hôn nhân gia đình. Điều 213, 218 Bộ luật dân sự. Do đó Hội đồng xét xử: Chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của ông M là buộc ông P phải giao lại diện tích đất 5.723m^2 ở thửa 1145/ diện tích 3.732m^2; thửa 1112/ diện tích 18m^2 ; thửa 1686/ diện tích 576m^2 ; thửa 1080/ diện tích 19m^2 ; thửa 1048/ diện tích 645m^2 ; thửa 1686/ diện tích 36m^2 ; thửa 1015/ diện tích 107m^2 ; thửa 1079/ diện tích 328m^2 ; thửa 1113/ diện tích 312m^2 (nhưng cộng các thửa này thực tế là 5.773m^2 – 5.723m^2 = 50m^2) theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 03/05/2018. Do các thửa đất nông nghiệp nguyên vẹn không được tách thửa và các thửa nối liền nhau (theo quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 15/09/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu) thì để thuận lợi cho việc sử dụng ruộng đất, khi phân chia theo thửa cộng thửa lại thì vợ chồng ông M có nhiều hơn 50m^2 so với đất được quyền sử dụng là 5.723m^2 (5.773m^2 – 5.723m^2 = 50m^2), Nên 50m^2 này tính giá trị bằng tiền và vợ chồng ông M có nghĩa vụ trả lại cho bà T để được quyền sử dụng đất thêm 50m^2. Theo biên bản định giá, đất tranh chất có giá trị 24.150 đồng/m^2 x 50m^2 = 1.207.500 đồng.

Diện tích đất còn lại bà T được quyền sử dụng diện tích đất là 5.673m^2 ở thửa 1144 diện tích 1.163m^2; thửa 1078 diện tích 964 m^2; thửa 1046 diện tích 470m^2; thửa 1014 diện tích 456m^2; thửa 981 diện tích 1.763m^2; thửa 1047 diện tích 857m^2; Theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 03/05/2018.

+Đối với yêu cầu của ông M: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số M 543707 ngày 20/3/2000 đứng tên ông Lê Văn P.

Hội đồng xét xử, thấy:

Sau khi xem xét đơn yêu cầu giám định của ông P, ông P cho rằng ông P không ký và không đi làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số M 543707 ngày 20/3/2000 đứng tên ông Lê Văn P, mà do ông M giả mạo chữ ký của ông P đi làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số M 543707 ngày 20/3/2000 đứng tên ông Lê Văn P.

Tại kết luận giám định số: 4589/PC54-Đ3 ngày 29/12/2017 của phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, kết luận: Chữ ký, chữ viết trong

xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải của ông Lê Văn P. Sau đó các đương sự không ai yêu cầu giám định lại. Nên có đủ căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số M 543707 ngày 20/3/2000 của ông M. (BL145)

[4] Xét yêu cầu phản tố của ông Lê Văn P; Yêu cầu Tòa án:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy nhượng ruộng) lập ngày 15/03/1998.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 543707 ngày 20/3/2000 đứng tên ông Lê Văn P.

Buộc ông Lê Văn M phải trả lại cho vợ chồng ông Lê Văn P diện tích đất khoảng 10.971m^2.

Hội đồng xét xử thấy:

+Ông P, yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy nhượng ruộng) lập ngày 15/03/1998. Thì thấy:

Như đã phân tích ở trên: Diện tích đất tranh chấp đo thực tế 11.446m^2 là tài sản chung của vợ chồng ông P, bà T; Mà ông P tự viết giấy ký bán một mình thì ông P phải chịu trách nhiệm phần tài sản của ông P là một nửa diện tích đất 11.446m^2 : 2 = 5.723m^2 và phải trả lại một nửa số tiền đã nhận tương đương với 5 chỉ vàng. Còn lại diện tích đất 5.723m^2 là của bà T. Mặc dầu hợp đồng lập ngày 15/03/1998 không đúng về mặt hình thức, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M, nhưng ông P đã chuyển nhượng cho ông M từ năm 1998 và vợ chồng ông M đã nhận đất và sử dụng đất từ đó đến nay là 20 năm. Căn cứ điểm b1, b2,b3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTPTAND Tối cao, thì công nhận một phần hợp đồng là phần diện tích đất 5.723m^2 là tài sản của ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông M. Còn lại diện tích đất 5.723m^2 là của bà T, thì vợ chồng ông M phải trả lại cho bà T. Nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận hủy một phần hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy nhượng ruộng) lập ngày 15/03/1998 giữa ông Lê Văn M và ông Lê Văn P.

+Đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số M 543707 ngày 20/3/2000 đứng tên ông Lê Văn P. *Hội đồng xét xử thấy:*

Tại kết luận giám định số: 4589/PC54-Đ3 ngày 29/12/2017 của phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, kết luận: Chữ ký, chữ viết trong xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải của ông Lê Văn P. Sau đó các đương sự không ai yêu cầu giám định lại. Nên có đủ căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số M 543707 ngày 20/3/2000 của ông P. (BL 145).

+Đối với yêu cầu buộc ông Lê Văn M phải trả lại cho vợ chồng ông Lê Văn P diện tích đất khoảng 10.971m^2.

Hội đồng xét xử thấy: Như đã phân tích ở trên: Diện tích đất tranh chấp đo thực tế là l1.446m^2 là tài sản chung của vợ chồng ông P bà T. Ông P tự ý một mình viết giấy chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông M thì ông P phải chịu trách nhiệm một nửa phần tài sản của mình là diện tích đất 5.723m^2 là tài sản của ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông M. Căn cứ khoản 1 Điều 29, Điều 33, Điều 35 Luật hôn nhân gia đình. Điều 213, 218 Bộ luật dân sự. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của ông P.

[5] Chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá, giám định: Căn cứ Điều 157, 161, 165, Bộ luật tố tụng dân sự.

+Chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: hết 8.840.618 đồng. Ông M tự nguyện nộp và đã nộp đủ.

+Chi phí giám định: hết 5.200.000 đồng. Ông P tự nguyện nộp và đã nộp đủ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

+Do yêu cầu khởi kiện của ông M không được chấp nhận 5.723m^2 nên phải nộp án phí là 5.723m^2 x 24.150 đồng/m^2 = 138.210.450 đồng x 5% = 6.910.522 đồng.

+Do yêu cầu khởi kiện của ông M được chấp nhận 5.723m^2 nên ông P phải nộp án phí là 5.723m^2 x 24.150 đồng/m^2 = 138.210.450 đồng x 5% = 6.910.522 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 37, Điều 228; Điều 246; Điều 157, 161, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 213, 218 Bộ luật dân sự. Khoản 1 Điều 12; Điều 166 Luật đất đai. Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn M. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Văn P.

+Công nhận sự thỏa thuận của ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn P, bà Võ Thị T: Ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị T được sử dụng diện tích đất là 4.934m^2 (Bốn ngàn, chín trăm ba mươi bốn mét vuông) ở các thửa 982, 983,1015, 1016, 1017, 1050, 1051,1081,1082, 1686,1686; Có điểm góc cạnh:1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 1A. (ký hiệu lô 1) theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 03/05/2018.

+Ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị T được sử dụng diện tích đất là 5.773m^2 tại thửa 1145/ diện tích 3.732m^2; thửa 1112/ diện tích 18m^2 ; thửa 1686/ diện tích 576m^2 ; thửa 1080/ diện tích 19m^2 ; thửa 1048/ diện tích 645m^2 ; thửa

1686/ diện tích 36m^2 ; thửa 1015/ diện tích 107m^2 ; thửa 1079/ diện tích 328m^2 ; thửa 1113/ diện tích 312m^2 ; Theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 03/05/2018.

+Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 543707 cấp ngày 20/03/2000 mà UBND huyện Long Đất cho ông Lê Văn P.

+Ông Lê Văn P có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị T 5 chỉ vàng tương đương 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng)

+Ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị T số tiền là 1.207.500 đồng (một triệu, hai trăm lẻ bảy ngàn, năm trăm đồng)

+ Ông Lê Văn M; bà Nguyễn Thị T và bà Võ Thị T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo bản án là sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 03/05/2018).

[2] Chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá, giám định: Căn cứ Điều 157, 161, 165, Bộ luật tố tụng dân sự.

+Chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Hết 8.840.618 đồng. Ông Lê Văn M đã nộp đủ.

+Chi phí giám định: Hết 5.200.000 đồng. Ông Lê Văn P đã nộp đủ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

+Ông Lê Văn M phải chịu án phí là 6.910.522 đồng. Nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.281.000 đồng theo biên lai số 0000177 ngày 29/02/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Ông M còn phải nộp 629.522 đồng (Sáu trăm hai mươi chín ngàn, năm trăm hai hai đồng).

+Ông P phải chịu án phí là 6.910.522 đồng. Nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp 6.159.000 đồng theo biên lai số 0000954 ngày 01/07/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Ông P còn phải nộp 751.522 đồng.(Bảy trăm năm mươi mốt ngàn, năm trăm hai hai đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án, có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chưa thanh toán hết số tiền trên, thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4.Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao xét xử theo trình tự phúc thẩm (đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết).

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 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- VKSND huyện Đất Đỏ ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ: Tòa Dân sự.

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

(đã ký và đã đóng dấu)

Trịnh Hoàng Anh