

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHONG ĐIỀN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 08/2020/DS-ST

Ngày 29 - 7 - 2020

- *V/v: Chia tài sản chung, đòi lại
giấy CNQSDĐ;*

- *Yêu phản tố: Công nhận hợp
đồng chuyển nhượng QSDĐ.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHONG ĐIỀN, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Xuân Đàm;

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Quyền và bà Trần Thị Lý;

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Như Thuận - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 16, 21 và 29 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2019/TLST-DS ngày 17/6/2019, về việc “Xác định quyền sở hữu tài sản trên đất; Yêu cầu trả lại giấy CNQSDĐ. Và yêu cầu phản tố: Yêu cầu công nhận hợp đồng “Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2012” có hiệu lực pháp luật, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Đ, sinh năm 1954, có mặt;

- *Bị đơn:* Ông Lý T, sinh năm 1947, có mặt;

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956 (vợ ông Đ) có mặt;

2. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1953 (vợ ông T), có mặt;

Bốn đương sự có cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện P, tỉnh T.

3. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1950; Địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện P, tỉnh T, vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đ và bà Nguyễn Thị L:* Bà Tạ Thị H, sinh năm 1993; Địa chỉ: 31 đường Tố Hữu, thành phố Huế, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Văn Phước của Văn phòng Luật sư Huế, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh TT Huế, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Trần Nhật Nam của Công ty Luật TNHH Nhật Nam và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh TT Huế; Địa chỉ: 52 Hoàng Văn Thụ, Thành phố Huế, tỉnh TT Huế, có mặt;

- *Người làm chứng cho phía nguyên đơn:*

1. Anh Trương D, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn Sơn Quả, xã Phong Sơn, huyện Phong Điền, tỉnh TT Huế, vắng mặt;

2. Ông Đoàn Trọng H, sinh năm 1976; Địa chỉ: 5/62 Nguyễn Huệ, thành phố Huế, tỉnh TT Huế, vắng mặt;

3. Ông Bùi Văn L, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn Đông Hòa, xã Mai Hóa, huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt;

4. Bà Nguyễn Thị U', sinh năm 1957, vắng mặt;

5. Anh Trần Phước H, sinh năm 1990, vắng mặt;

Hai người cùng địa chỉ: Thôn Bến Củi, xã Phong Xuân, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.

6. Anh Lê Thanh T, sinh năm 1986, có mặt;

7. Anh Lê Thanh T, sinh năm 1993, vắng mặt;

8. Ông Lê Thành N, sinh năm 1978, có mặt;

9. Bà Trần Thị Bích T, sinh năm 1981, có mặt;

Cả 4 người có cùng địa chỉ: Thôn Thanh Tân, xã Phong Sơn, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- *Người làm chứng phía bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1967, có mặt;

2. Ông Nguyễn S, sinh năm 1938, có mặt;

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973, có mặt;

4. Bà Phạm Thị Thu D, sinh năm 1969, có mặt;

Bốn người làm chứng có cùng địa chỉ: Thôn Sơn Quả, xã Phong Sơn, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.

5. Ông Nguyễn Ú, sinh năm 1961, có mặt;

6. Ông Nguyễn V, sinh năm 1966, có mặt;

Cả hai người cùng địa chỉ: Thôn Thanh Tân, xã Phong Sơn, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 29/5/2019, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các bên đương sự trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa thì vụ án có nội dung như sau:

Theo nguyên đơn (ông Lê Đình) và những người tham gia tố tụng cùng phía nguyên đơn trình bày:

Ông Lê Đình và bà Nguyễn Thị Liễu được cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 922, tờ bản đồ số 02, diện tích 57.374m², loại đất trồng rừng sản xuất; Địa chỉ thửa đất: NTK - xã Phong Sơn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được viết tắt là: QSDĐ) số BE 273867 ngày 14/12/2011 của Ủy ban nhân dân (được viết tắt là UBND) huyện Phong Điền.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Thửa đất trên nguyên thuộc quyền sử dụng đất của Đoàn An dưỡng - Điều dưỡng Quân khu 4 (được gọi là đoàn 40B) sử dụng trồng rừng kinh tế. Ông Đình là người được Đoàn 40B thuê trồng, bảo vệ và chăm sóc rừng trồng tại thửa đất này từ năm 2002 đến năm 2010. Vào năm 2011, Đoàn 40B trả lại cho UBND huyện Phong Điền nên ông Đình đã làm đơn xin cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất này. Xét điều kiện, hoàn cảnh của ông Lê Đình, UBND xã Phong Sơn đã chấp thuận và hướng dẫn ông Lê Đình làm hồ sơ thủ tục đề nghị UBND huyện Phong Điền xem xét.

Trong lúc chờ UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, ông Lý Tề (bị đơn) đến trao đổi với vợ chồng ông Lê Đình về việc “cùng nhau trồng rừng phát triển kinh tế và được vợ chồng ông Lê Đình đồng ý bằng miệng nhưng không có thỏa thuận cụ thể” và hai bên đã cùng nhau trồng rừng hai đợt, cụ thể:

- Đợt 1: Ngày 23/3/2011, bà Nguyễn Thị Liễu (vợ ông Lê Đình) cùng ông Lý Tề đi mua khoảng 5.000 cây giống với số tiền là 3.000.000.đ và ông Lý Tề trả tiền. Sau khi mua về thì vợ chồng ông Lê Đình trồng và có thuê thêm 14 người nữa cùng trồng trong 02 ngày, trên diện tích khoảng 02ha (có danh sách kèm theo và có xác nhận của người trồng keo).

Sau khi trồng đợt 1, đến năm 2012 ông Lý Tề có nói: “Cha Dụ có cho ông Lê Đình một số trụ bê tông và giằng kèm gai để rào số cây đã trồng” nên gia đình ông Đình đã chở về và thuê người làm hàng rào được một đoạn như hiện nay (có danh sách và có xác nhận của người được ông Đình thuê làm hàng rào kèm theo).

Cũng trong năm 2012, Vợ chồng ông Lý Tề có trao đổi với vợ chồng ông Lê Đình với nội dung: “muốn mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã trồng rừng để đưa cho Linh Mục Dụ (là cậu ruột của ông Lý Tề) để Cha Dụ xin tiền tài trợ xây nhà dưỡng lão và ông Tề còn đề nghị vợ chồng ông Đình nhường lại một phần diện tích đất trồng rừng để Linh mục Dụ xây nhà dưỡng lão cho địa phận Huế”.

Sau khi nghe trao đổi thì vợ chồng ông Lê Đình nghĩ: “Vốn là con chiên của nhà thờ và cũng muốn làm từ thiện để tạo phúc cho con cháu sau này nên vợ chồng ông Lê Đình đã đồng ý chuyển nhượng khoảng 02ha cho Cha Dụ với điều kiện: “Cha Dụ xin được tiền tài trợ và được chính quyền cho phép xây dựng nhà dưỡng lão” thì mới đồng ý chuyển nhượng khoảng 02ha trong thửa đất nói trên.

Mấy ngày sau, vợ chồng ông Tề đến nhà ông Đình để mượn giấy chứng nhận QSDĐ và ông Tề đã chuẩn bị trước một giấy chuyển nhượng đất đã viết sẵn và nói với vợ chồng ông Đình “ra UBND xã ký tên để UBND xã xác nhận việc chuyển

nhượng đất nhưng vợ chồng ông Đình không đồng ý” vì Cha Dụ chưa xin được tiền tài trợ và chính quyền chưa cho phép xây nhà dưỡng lão.

Nhưng ông Tề lấy lý do: “Cha dụ phải có giấy chuyển nhượng đất thì mới có cơ sở để xin tiền tài trợ và xin phép chính quyền xây dựng nhà dưỡng lão”. Vì tình cảm, nể nang Cha Dụ và trong giấy chuyển nhượng ko nói đến tiền bạc và nghĩ chỉ cho Cha Dụ mượn nên vợ chồng ông Đình đã ký vào giấy chuyển nhượng đất nhưng không ra UBND xã xác nhận việc chuyển nhượng. Sau khi vợ chồng ông Đình ký tên vào giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2012 thì giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Tề, với mục đích “để ông Tề đưa cho Cha Dụ mượn, để đi xin tiền tài trợ và xin phép chính quyền xây dựng nhà dưỡng lão”. Sau đó ông Lý Tề vẫn tiếp tục trồng keo với ông Lê Đình đợt thứ 2.

- Đợt 2: Vào ngày 10/9/2013, ông Lý Tề trực tiếp đi mua khoảng 5.000 cây giống khoảng 3 triệu đồng và giao cho vợ chồng ông Lê Đình trồng, vợ chồng ông Đình có thuê thêm 10 người nữa cùng trồng trong 02 ngày trên diện khoảng 2,7ha (có danh sách và có xác nhận của người được ông Đình thuê trồng keo kèm theo).

Sau khi trồng cây keo đợt thứ 2 thì ông Lý Tề có đặt vấn đề với vợ chồng ông Đình đến UBND xã Phong Sơn để ký các thủ tục công chứng chứng thực “Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2012” nhưng vợ chồng ông Đình không đồng ý nên ông Tề bỏ mặc cho vợ chồng ông Đình chăm sóc và bảo vệ số keo đã trồng 02 lần cho đến nay; Vợ chồng ông Lý Tề chỉ bỏ tiền mua cây giống mà không đóng góp gì khác. Đối với diện tích đất còn lại hơn 01ha (là ngoài diện tích đã trồng keo 02 lần) thì chỉ một mình vợ chồng ông Lê Đình sử dụng trồng sắn và mè từ năm 2011 đến năm 2016; Từ năm 2017 thì trồng cây keo như hiện nay.

Đến năm 2019, ông Lê Đình trao đổi với ông Lý Tề để thu hoạch số keo trồng năm 2011 và năm 2013 thì ông Lý Tề không đồng ý và cho rằng “Quyền sử dụng đất là của ông Tề nên toàn bộ keo trồng trên đất là của ông Tề”. Việc tranh chấp được UBND xã Phong Sơn hòa giải 02 lần nhưng không thành, cụ thể:

- Tại phiên hòa giải ngày 28/3/2019, ông Đình trình bày: Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì vợ chồng ông Đình có chuyển nhượng khoảng 02ha cho ông Dụ (là cậu ông Tề) và đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Tề. Đối với chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất ngày 20/8/2012 là không phải chữ ký và chữ viết của ông Đình. Đối với số cây keo trồng khoảng 06 năm tuổi là do cả hai cùng trồng, gia đình ông Đình bỏ công, gia đình ông Tề bỏ tiền mua cây giống.

Ý kiến ông Tề: Ông Tề cho rằng “Sau khi nhận quyền sử dụng đất năm 2012 thì gia đình ông Tề đã bỏ tiền ra để trồng rừng toàn bộ diện tích của thửa đất, đúc cột bê tông, mua dây kẽm gai về làm hàng rào”.

- Tại phiên hòa giải lần thứ 2 ngày 04/5/2019: “Ông Lê Đình xác nhận đã ký vào giấy chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/8/2012, nhưng do lúc đó ông bị say quá nên không đọc kỹ nội dung và cũng không nhớ là mình đã ký. Ông Đình có nguyện vọng muốn chia hai thửa đất, ông Lê Đình $\frac{1}{2}$ và ông Lý Tề $\frac{1}{2}$. Nếu ông Tề không đồng ý thì cắt cho gia đình tôi (ông Đình) 1,5ha.

Ý kiến của ông Lý Tề: Ông Tề không chấp nhận ý kiến của ông Lê Đình. Ông Tề chỉ chấp nhận cắt cho ông Lê Đình 1ha nhưng ông Đình không chấp nhận.

Sau khi hòa giải không thành, ông Tề tiến hành làm các thủ tục đề đề sang tên đôi chủ; Ông Đình nộp đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án xác định số keo trồng 02 đọt trên diện tích khoảng 4,7ha thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Lê Đình, trong đó có công sức đóng góp của vợ chồng ông Lý Tề là 30%. Đồng thời yêu cầu ông Lý Tề phải trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Lê Đình.

- *Sau khi thụ lý vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố với nội dung:* Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng “Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2012” giữa vợ chồng ông Lê Đình và vợ chồng ông Lý Tề là hợp pháp và phát sinh hiệu lực.

Ý kiến của phía nguyên đơn cho rằng: Mục đích của “Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2012” là để cho Cha Dụ mượn để đi xin tiền tài trợ và xin phép chính quyền xây nhà dưỡng lão. Nên trong giấy chuyển nhượng không có giá chuyển nhượng và vợ chồng tôi cũng không đến UBND xã để chứng thực hợp đồng. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- ***Ý kiến của bị đơn và những người tham gia tố tụng cùng phía bị đơn:***

Theo bản tự khai các ngày 16/9, 20/9, 04/11 và ngày 7/11/2019: Vào năm 2010, Đoàn an điều dưỡng Quân khu 4 (Đoàn 40B) có chủ trương chấm dứt hoạt động làm kinh tế tại xã Phong Sơn và sẽ chuyển nhượng số keo trồng trên diện tích rừng sản xuất cho vợ chồng ông Lê Đình. Do vợ chồng ông Lê Đình khó khăn về kinh tế nên thỏa thuận với vợ chồng ông Lý Tề với nội dung: “Vợ chồng ông Lý Tề trả tiền thay cho vợ chồng ông Lê Đình, hỗ trợ xây 02 nền nhà cho ông Đình và giúp tiền học cho người con út của ông Đình học tới nơi tới chốn thì sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Đình sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lý Tề một cách tự nguyện, thiện chí”. Để thực hiện thỏa thuận, vợ chồng ông Lý Tề đã thanh toán cho Đoàn 40B 90.000.000.đ (trả thay cho vợ chồng ông Lê Đình); Sau đó thanh toán tiếp cho vợ chồng ông Đình 110.000.000.đ nhưng bị đơn không xuất trình được chứng cứ để chứng minh “nội dung mà hai bên đã thỏa thuận, việc đoàn 40B đã nhận 90.000.000.đ và vợ chồng ông Đình đã nhận 110.000.000.đ”.

Theo ông Lý Tề, giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2012 thì vợ chồng ông Tề được quyền sử dụng đất kể từ ngày ký là 20/8/2012; Nhưng thực chất thì vợ chồng ông Đình đã bàn giao thửa đất từ ngày 03/02/2011, là khi ông Đình đến nhà ông Tề nhận 1.300.000.đ. Sau đó, vợ chồng ông Tề đã tiến hành thuê người trồng keo, cắm mốc và rào chắn toàn bộ thửa đất có tổng chi phí hơn 100.000.000.đ (kèm theo nội dung xác nhận của 06 người làm chứng). Năm 2013, ông Tề có khai thác keo và bán được 125.000.000.đ và có cho vợ chồng ông Đình 10.000.000.đ. Sau khi bán 10 ngày thì có trồng lại. Tuy vậy, ông Tề cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ.

Đối với 6 người làm chứng (đều có mặt tại phiên tòa) thì có 4 người làm chứng gồm: ông Ủy, ông Dũng, ông Vinh và bà Duyên) xác nhận 02 nội dung là “

ông Tề bà Thê có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Đình bà Liễu; Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Tề bà Thê có thuê 4 người này trồng keo, làm cỏ trên toàn bộ thửa đất này. Nhưng khi được hỏi “cơ sở nào, làm sao biết được việc chuyển nhượng đất” thì họ đều trả lời “chỉ nghe ông Tề bà Thê nói lại”. Còn khi được hỏi “ông Tề, bà Thê đã thuê trồng keo, làm cỏ vào năm nào, thời gian thuê mấy ngày và diện tích trồng” thì người làm chứng đều trả lời “không nhớ”.

Đối với bà Nguyễn Thị Hương cũng xác nhận 02 nội dung như (04 người trên), nhưng tại phiên tòa bà Hương đã xin xem lại chữ ký trong bản bản của bà đã cung cấp cho Tòa án và bà xác nhận lại: Bà biết vì thửa đất trồng rừng gần nhà của bà, mỗi lần ông Tề đến thì có ghé nhà bà Hương chơi và có nhờ bà Hương khi nào có trâu bò vào phá thì báo cho ông Tề nên bà biết, bà không phải là người được thuê trồng keo, làm cỏ.

Đối với ông Nguyễn Săn xác nhận tại phiên tòa: “Chữ viết trong Giấy chuyển nhượng đất ngày 20/8/2012 là của ông Nguyễn Săn viết; Ông viết do ông Tề, bà Thê và bà Liễu đưa sổ hộ khẩu và giấy chứng minh và nhờ ông Săn viết giúp, lúc đó không có ông Lê Đình; Khi viết họ không nói giá chuyển nhượng nên tôi không viết và tôi cũng không hỏi; Viết xong thì giao cho ông Tề, còn họ ký lúc nào thì tôi không biết”.

Để chứng minh cho việc đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất (tiền mua đất), thuê người trồng keo, làm hàng rào và toàn bộ chi phí khác, bị đơn đã cung cấp bản sao bằng 02 tờ giấy A4 nhưng không có chứng thực; Nội dung bản sao là liệt kê việc nhận tiền và chi tiền nhưng không có người nhận tiền ký. Tuy vậy, bị đơn vẫn cho rằng: Toàn bộ keo trồng trên thửa đất và tài sản trên thửa đất là của bị đơn. Mặc dù hợp đồng “giấy chuyển nhượng đất ngày 20/8/2012” chưa được công chứng chứng thực nhưng thực tế bị đơn đã quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất, đã thanh toán tiền đủ cho bên bán. Vì vậy, đề nghị Hội đồng công nhận hợp đồng “giấy chuyển nhượng đất ngày 20/8/2012” là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- **Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** là ông Nguyễn Văn Dụ: Ban đầu, các bên đương sự trình bày thì việc chuyển nhượng đất và trồng cây trên đất có liên quan đến ông Nguyễn Văn Dụ, nhưng các bên đều cho rằng không biết địa chỉ ông Dụ và đều không yêu cầu đưa ông Dụ vào tham gia tố tụng. Tòa án nhận thấy, để xem xét khách quan, toàn diện vụ án thì phải đưa ông Dụ vào tham gia tố tụng là cần thiết nên đã tiến hành xác minh địa chỉ của ông Dụ.

Theo văn bản số 61/CV-ĐTTH ngày 17/02/2020 của Công an huyện Phong Điền cung cấp: Ông Nguyễn Văn Dụ sinh năm 1950, Quốc tịch Việt Nam. Từ 2016 đến tháng 01/2018 đăng ký tạm trú tại thôn Sơn Quả, xã Phong Sơn, huyện Phong Điền; Từ tháng 01/2018 đến nay đăng ký thường trú tại thôn Sơn Quả, xã Phong Sơn, huyện Phong Điền. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo, giấy triệu tập ông Dụ đến làm việc với Tòa án nhưng ông Dụ không có mặt.

Ngày 05/3/2020, Tòa án nhận được văn bản của người gửi có tên Nguyễn Văn Dụ, văn bản có nội dung: (a) Thứ nhất, tôi “xác quyết” việc mua bán giữa ông

bà Lý Tề, Phạm Thị Thê và Lê Đình, Nguyễn Thị Liễu đối với phần đất rừng tại Hồ Ra, thôn Sơn Quả là hoàn toàn đúng sự thật. (b) Thứ hai, tôi có cho ông bà Lý Tề, Phạm Thị Thê “mượn” số tiền 200.000.000 đồng, để thực hiện việc mua bán nêu trên. (c) Thứ ba, quan hệ mua bán giữa ông bà Lý Tề, Phạm Thị Thê và Lê Đình, Nguyễn Thị Liễu tôi hoàn toàn không liên quan. Vì thế, việc Quý Tòa mời tôi đến làm việc là không thật sự cần thiết. Ký tên Nguyễn Văn Dụ ngày 26/02/2020.

Theo nội dung văn bản thì đây là ý kiến của ông Nguyễn Văn Dụ gửi đến Tòa án, nhưng văn bản không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên không có cơ sở để khẳng định nội dung văn bản và chữ ký trong văn bản là của ông Nguyễn Văn Dụ. Do đó, Tòa án vẫn phải tổng đạt hợp lệ “Thông báo, giấy triệu tập cho ông Nguyễn Văn Dụ có mặt tại Tòa án để trình bày ý kiến và tham gia tố tụng tại phiên tòa nhiều lần, nhưng cả 3 lần mở phiên tòa ông Dụ đều vắng mặt.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có nhờ ông Hùng nguyên là Chủ tịch UBND xã Phong Sơn đến làm chứng, ông Hùng xác nhận: “Trong khoảng năm 2011 - 2012 ông Đình có đến gặp ông Hùng tại trụ sở UBND xã Phong Sơn để hỏi “trên thửa đất được cấp để trồng rừng của ông Lê Đình có được phép xây dựng nhà ở đường lão được không. Ông Hùng trả lời là không”.

Kết thúc tranh luận, nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì; vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đồng thời xác định 30% công sức đóng góp của bị đơn là 119.208.300.đ. Bị đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và và thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, không có vấn đề gì cần kiến nghị khắc phục. Đối với các đương sự: đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 168, 169, khoản 1 Điều 170 và các Điều 401, khoản 2 Điều 689, Điều 698, 699, 700, 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 3 Điều 46 Luật đất đai năm 2003, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình, tuyên bố:

- Toàn bộ cây keo được trồng trên thửa đất này thuộc quyền sở hữu của ông Lê Đình; Ông Lê Đình phải chia cho ông Lý Tề 30% giá trị tài sản.
- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; Buộc ông Lý Tề phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 273867 cho ông Lê Đình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy tài sản đang tranh chấp, hợp đồng đang tranh chấp, bị đơn và các đương sự trong vụ án có cùng địa chỉ là xã Phong Sơn, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế, không có yếu tố nước ngoài; Nên vụ án

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn là ông Lê Đình “yêu cầu Tòa án xác nhận toàn bộ số cây keo trồng từ năm 2011 và năm 2013, trên diện tích khoảng 4,7ha (trong thửa đất số 922, tờ bản đồ số 02, tại xã Phong Sơn (theo giấy chứng nhận QSDĐ số BE273867 ngày 14/12/2011) thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Lê Đình; Trong đó, vợ chồng ông Lý Tề có đóng góp công sức bằng 30% trị giá tài sản. Như vậy, tài sản đang tranh chấp là số cây keo lai hom trồng vào năm 2011 và năm 2013 trên diện tích khoảng 4,7ha trong thửa đất nói trên.

- Xét về nguồn gốc hình thành của tài sản đang tranh chấp thấy rằng: Hai bên đương sự đều khẳng định “số keo trồng trên thửa đất là do mình trồng”, nhưng thời gian trồng keo khác nhau, diện tích trồng keo khác nhau và người được thuê trồng keo khác nhau nhưng không xuất trình được chứng cứ gì để chứng minh, nguyên đơn tước chối hòa giải nên Tòa án đã mở phiên họp công khai chứng cứ và đối chất giữa hai bên đương sự, có luật sư bảo vệ phía bị đơn vào ngày 23/10/2019.

Tại phiên họp đối chất, phía bị đơn luôn khẳng định: Tháng 3 năm 2011, bị đơn bỏ ra 9.275.000.đ để thuê nguyên đơn đi mua cây và trồng cây. Sau đó bị đơn thuê người rào chắn bằng trụ bê tông và giây kẽm gai toàn bộ khu đất và phía nguyên đơn không có ý kiến gì. Bị đơn khẳng định toàn bộ số keo trồng là chỉ có bị đơn trồng, thời điểm trồng là trồng một lần, thời gian trồng là hơn một tháng. Trồng xong là ngày 10/4/2011 theo sổ sách ghi chép lại.

Sau khi tiến hành đối chất, nguyên đơn đã có đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định về tuổi cây keo đối với toàn bộ số keo trồng trên 5,7ha để chứng minh cho lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ.

Ngày 04/11/2019, bị đơn trình bày bổ sung: Có thuê vợ chồng nguyên đơn trồng cây với thời gian khoảng 02 đến ba ngày thôi; Thuê ông Nguyễn Ủy và ông Nguyễn Văn Dũng làm hàng rào, thuê ông Nguyễn Văn Vinh cắt cỏ từng đợt và vợ chồng bị đơn trực tiếp trả tiền. Bị đơn còn khẳng định: Mặc dù nguyên đơn khởi kiện 4,7ha keo trồng nhưng thực tế toàn bộ keo trồng đã phủ kín 5,7ha là của bị đơn trồng, thời gian trồng là từ tháng 02/2011 đến tháng 4/2011. Năm 2013 có bán một phần diện tích và trồng lại vào ngày 05/02/2013.

Nguyên đơn luôn khẳng định thời điểm trồng keo trên 5,7ha có 03 thời điểm, trồng năm 2011 khoảng 02ha, năm 2013 trồng khoảng 2,7ha và diện tích còn lại hơn 01ha trồng vào năm 2017. Sau khi đối chất nhận thấy thời điểm trồng và diện tích trồng keo các đương sự khẳng định khác nhau nên Tòa án đã quyết định: Tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; Trưng cầu giám định tuổi cây keo trồng trên 5,7ha theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2019, bản vẽ hiện trạng sử dụng đất và vật kiến trúc trên đất ngày 21/02/2020, kết luận của Hội đồng định giá và kết luận giám định số 01/2019/QĐ-TCGD ngày 16/12/2019 của Tổ giám định tư pháp lâm nghiệp, thuộc sở Nông Nghiệp và PTNT tỉnh Thừa Thiên Huế kết luận:

- Diện tích keo trồng ngoài Giấy chứng nhận QSDĐ là 3.445,6m²;
- Diện tích trong Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng không trồng cây 4.949,7m²
- Diện tích keo trồng trong Giấy chứng nhận QSDĐ là 52.424,3m², cụ thể:
- Khoảnh A là rừng trồng năm 2011: 19.171m²; Trị giá: 210.881.000.đ;
- Khoảnh B là rừng trồng năm 2013: 20.720,8m²; Trị giá: 186.480.000.đ;
- Khoảnh C là rừng trồng năm 2017: 12.532,5m²; Trị giá: 54.357.000.đ;
- Trụ bê tông: 48 trụ (11 x 10 x 160)cm, chất lượng 53% = 1.120.000.đ;
- Dây kẽm gai: 423m, chất lượng 46% = 573.000.đ;

Hội đồng xét xử chỉ xem xét tài sản có trên đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đối với số keo trồng ngoài giấy chứng nhận QSDĐ Hội đồng xét xử không xem xét vì không có yêu cầu.

- Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết luận giám định tuổi cây, Hội đồng thấy rằng: Kể từ khi lập biên bản đối chất ngày 23/10/2019 trở về trước, bị đơn luôn khẳng định toàn bộ keo trồng trên 5,7ha đều do bị đơn mua cây giống và thuê nguyên đơn trồng với số tiền là 9.275.000.đ và trồng một lần trong năm 2011. Sau khi đối chất, tại biên bản làm việc ngày 04/11/2019, bị đơn khai bổ sung vào năm 2013 có bán một số diện tích và trồng lại vào tháng 5/2013. Sau khi có kết luận giám định tuổi cây thì bị đơn lại khai số keo trồng trên 5,7ha được trồng ba đợt như nguyên đơn đã trình bày. Như vậy, lời khai của bị đơn là tiền hậu bất nhất, và cũng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh.

+ Xét nội dung xác nhận của 06 người làm chứng của bị đơn nhận thấy: Chỉ có 04 người xác nhận có trồng cây keo, làm cỏ trên tòa bộ diện tích 5,7ha cho ông Tê bà Thê và nhận tiền mỗi ngày từ 200 đến 300.000.đ. Nhưng người làm chứng không nhớ được thời điểm trồng, diện tích thuê trồng và thời gian thuê trồng là bao nhiêu ngày đối với diện tích 5,7ha ? Giá thuê trồng vào năm 2011 và năm 2013 mà một ngày 200.000.đ đến 300.000.đ là không đúng với thực tế tại thời điểm. Như vậy lời khai của người làm chứng là thiếu cơ sở.

+ Ngược lại, nguyên đơn luôn khẳng định: Toàn bộ số keo trồng trên 5,7ha là do nguyên đơn trồng; Trồng ba đợt, năm 2011 khoảng 02ha, năm 2013 khoảng 2,7ha và năm 2017 khoảng hơn 01ha. Qua xem xét, đối chiếu lời khai, tài liệu chứng cứ của nguyên đơn từ khi khởi kiện đến tại phiên tòa là hoàn toàn phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết luận giám định tuổi cây.

+ Mặt khác, người làm chứng gồm ông Bùi Văn Lai, trú tại xã Mai Hóa, huyện Tuyên Hóa, Quảng Bình đã xác nhận: Năm 2011, vợ chồng ông Đình đã thuê ông Lai trồng khoảng 5.000 cây keo lai hom, trên diện tích khoảng 2ha, tại thửa đất số 922, tờ bản đồ số 02, xã Phong Sơn, huyện Phong Điền. Trồng trong 02 ngày 24/3 và 25/3/2011, tiền công là 120.000.đ. tham gia trồng có 17 người, có danh sách và giấy xác nhận kèm theo. Những người làm hàng rào, người trồng keo năm 2013, năm 2017 và những người cày đất, san ủi cũng đã có văn bản xác nhận.

Từ những căn cứ đã được phân tích ở trên, Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở để khẳng định “toàn bộ số keo trồng vào các năm 2011 và năm 2013, công làm hàng rào và công bảo vệ là do vợ chồng nguyên đơn trồng và bỏ tiền ra thuê người trồng, làm hàng rào và chăm sóc bảo vệ đến nay”.

- Về tiền mua cây giống, bị đơn cho rằng đã giao 9.275.000.đ cho nguyên đơn mua cây giống và tiền công trồng nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh. Tuy vậy, nguyên đơn đã thừa nhận là “bị đơn có mua cây giống 02 lần là 6.000.000.đ” nên được chấp nhận theo xác nhận của nguyên đơn.

- Về trụ bê tông và giây kẽm gai làm hàng rào thì nguyên đơn khẳng định là ông Dụ cho, nhưng bị đơn khẳng định là của bị đơn. Các bên đều không có chứng cứ để chứng minh. Đối với ông Dụ cũng đã được tổng đạt hợp lệ thông báo, giấy triệu tập tham gia tố tụng và quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vắng mặt nên không xét. Do đó, số trụ bê tông và dây kẽm gai được coi là của bị đơn đầu tư. Nếu sau này ông Dụ có yêu cầu thì khởi kiện yêu cầu ông Tê bà Thê trả lại trị giá của số trụ bê tông và giây kẽm gai và được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

- Đối với diện tích keo trồng trên khoảnh C (theo kết quả thẩm định và giám định tuổi cây) nguyên đơn luôn khẳng định là của nguyên đơn trồng riêng và không yêu cầu giải quyết; Nhưng bị đơn lại khẳng định là của bị đơn trồng nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh; Ngày 07/02/2020, Tòa án nhận được đơn yêu cầu phản tố của bị đơn với nội dung: “Yêu cầu xác nhận toàn bộ tài sản gắn với 57.374m² đất (trong đó có khoảnh C) thuộc sở hữu của bị đơn”. Tuy nhiên, yêu cầu này không được thụ lý vì nộp đơn phản tố sau khi Tòa án đã tổ chức phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và đối chất ngày 23/10/2019. Tuy Hội đồng không xem xét số keo trồng trong khoảnh C là tài sản của ai nhưng căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ và kết luận giám định tuổi cây thì số keo trồng trên khoảnh C là được trồng vào năm 2017. Như vậy, lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn: Yêu cầu xác định quyền sở hữu đối với tài sản đang tranh chấp. Nhưng xét về nguồn gốc hình thành tài sản đang tranh chấp là từ sự kết hợp giữa bị đơn bỏ tiền mua cây giống vào năm 2011, năm 2013, đóng góp trụ bê tông và giây kẽm gai; Nguyên đơn trực tiếp trồng, thuê người trồng, làm hàng rào và chăm sóc bảo vệ. Các bên cũng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh về quyền sở hữu hay có sự thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của hai bên trong việc trồng cây. Vì vậy, tài sản đang tranh chấp là tài sản chung được hình thành từ công sức đóng góp của hai bên.

- + Như vậy, quan hệ pháp luật đang tranh chấp là “chia tài sản chung”. Do các bên không thỏa thuận được với nhau về phần của mình, nên phần tài sản của mỗi bên được xác định trên cơ sở công sức đóng góp của hai bên.

- + Xét công sức đóng góp của bị đơn: Mua cây giống 6.000.000.đ và trị giá trụ bê tông kẽm gai dùng làm hàng rào. Theo kết luận định giá: 48 trụ bê tông kích thước (11 x 10 x 1,60)cm có chất lượng còn lại 53% có trị giá 1.120.000.đ; suy ra chất lượng 100% là: $100 \times (2.120.000.đ : 53) = 2.113.207.đ$;

Tương tự trị giá chất lượng giấy kèm gai 100% là: $100 \times 450.000.\text{đ} : 46 = 978.260.\text{đ}$. Cộng hai khoản là 3.091.467.đ. Như vậy, tổng trị giá công sức đóng góp của bị đơn gồm mua cây giống 02 lần và trụ bê tông, giấy kèm gai là: 9.091.467.đ.

+ Xét nguyên đơn đóng góp: Theo bản tổng hợp là 99.780.000.đ nhưng Hội đồng không chấp nhận khoản san ủi 12.000.000.đ vì nguyên đơn không chứng minh được đã san ủi trên khoảnh đất nào. Như vậy trị giá công sức đóng góp của nguyên đơn là: $99.780.000.\text{đ} - 12.000.000.\text{đ} = 87.780.000.\text{đ}$.

Xét tỷ lệ trị giá công sức đóng góp của mỗi bên trên tổng công sức đóng góp của hai bên nhận thấy: Tổng trị giá công sức đóng góp $87.780.000.\text{đ} + 9.091.467.\text{đ} = 96.871.467.\text{đ}$. Như vậy, Công sức của nguyên đơn đóng góp là: $87.780.000.\text{đ} : 96.871.467 = 90,6\%$. Suy ra công sức của bị đơn đóng góp là 9,4%.

Xét thấy, để hình thành tài sản chung là toàn bộ số keo trồng trên khoảnh A trị giá 210.881.000.đ + khoảnh B trị giá 186.480.000.đ = 397.361.000.đ thì nguyên đơn đóng góp công sức 90,6%; Nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu nhận 70% thành quả (thấp hơn tỷ lệ đóng góp) và giao cho bị đơn 30% nên được Hội đồng chấp nhận. Như vậy, phần của nguyên đơn được chia trị giá là 278.152.700.đ; Phần của bị đơn được chia trị giá là 119.208.300.đ.

+ Đối với công sức đóng góp của hai bên bao gồm công sức, tiền, vật tư được coi là đã tiêu hao để hình thành tổng thành phẩm, là trị giá keo trồng trên khoảnh A và khoảnh B. Toàn bộ thành phẩm cũng được chia theo tỷ lệ vốn góp của hai bên nên Hội đồng không xem xét để trả lại tài sản là vốn góp đã đầu tư.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc “yêu cầu bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, Hội đồng xét thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là do nguyên đơn giao cho bị đơn theo hợp đồng “giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2012”; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một phần trong hợp đồng chuyển nhượng đất. Vì vậy, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được xem xét nếu có yêu cầu khởi kiện về việc xem xét tính hợp pháp của hợp đồng “giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2012”.

Do bị đơn có yêu cầu “xem xét tính hợp pháp của “giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2012” nên yêu cầu “trả lại giấy chứng nhận QSDĐ” của nguyên đơn sẽ được xem xét khi Hội đồng xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Yêu cầu công nhận “giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2012” là hợp pháp và có hiệu lực, thấy rằng:

Về hình thức của hợp đồng chưa được công chứng chứng thực của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền; Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng 57.374m² đất trồng rừng nhưng không có giá chuyển nhượng là bao nhiêu tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 689, khoản 5 Điều 698 và khoản 1 Điều 701 Bộ luật dân sự 2005.

+ Bên mua không chứng minh được trị giá chuyển nhượng là bao nhiêu và đã trả cho bên bán là bao nhiêu tiền. Bên bán cũng không thừa nhận “đã nhận được tiền của bên mua nên không giao đất”; Như vậy, cả bên mua và bên bán đều chưa

thực hiện được “2/3 nghĩa vụ của mình”. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Tuy vậy, Hội đồng cũng nhận thấy: Một vấn đề cần xem xét đối với hợp đồng “Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2012” có nội dung ngắn gọn, cam kết rất chặt chẽ nhưng không bình thường ở chỗ “chuyển nhượng 5,7ha đất trồng rừng” nhưng không có giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu tiền? Vì vậy, Hội đồng tiến hành xem xét tất cả các tình tiết sự kiện diễn biến của nội dung vụ án trên cơ sở xâu chuỗi tất cả các tình tiết sự kiện đó để đánh giá, nhận định, cụ thể:

- + Theo như nguyên đơn trình bày từ đầu đến cuối là “đã đồng ý hiến, chuyển nhượng khoảng 02ha cho Cha Dụ để xây nhà dưỡng lão”.

- + Xuất phát từ thỏa thuận đó dẫn đến đầu năm 2011, ông Tề chở bà Liễu (vợ ông Đình) đi mua 3.000.000.đ cây giống về giao cho vợ chồng ông Đình trồng.

- + Tại thời điểm năm 2011, vợ chồng ông Đình chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên hai bên đã thực hiện theo thỏa thuận miệng vì chưa lập hợp đồng.

- + Diện tích keo trồng năm 2011 theo kết quả thẩm định là 19.171m², như vậy là tương ứng với khoảng 02ha, phù hợp với chí muốn chuyển nhượng 02ha như lời khai của vợ chồng ông Đình - bà Liễu.

- + Theo nguyên đơn khai thì các giao dịch với ông Tề đều liên quan đến ông Dụ nhưng không xuất trình được tài liệu gì để chứng minh, đồng thời cũng không yêu cầu Tòa án đưa ông Dụ vào tham gia tố tụng. Như vậy, tất cả các giao dịch mà ông Đình cho rằng có liên quan đến ông Dụ thực chất là giao dịch với ông Tề.

- + Mặt khác, xét hai biên bản hòa giải của UBND xã Phong Sơn nhận thấy: Tại phiên hòa giải vào ngày 28/3/2019, ông Lê Đình đã khẳng định “Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì tôi có chuyển nhượng một số diện tích khoảng 02ha cho ông Nguyễn Văn Dụ là cậu ruột của ông Lý Tề chứ không phải toàn bộ diện tích 57.374m² và đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Lý Tề.

Còn tại phiên hòa giải lần 2 ngày 04/5/2019, ông Đình thừa nhận “đã ký trong giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2012” và có nguyện vọng chia 2 thửa đất, mỗi bên một nửa. Nếu ông Tề không đồng ý thì cắt cho vợ chồng ông Đình 1,5ha. Còn ông Tề chỉ đồng ý cắt cho ông Đình 1ha nhưng ông Đình không đồng ý.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi ông Đình đã thừa nhận ký vào giấy chuyển nhượng đất ngày 20/8/2012 là ông đang ở trong tâm thế của người bị mất trắng, thua cuộc như ông cha thường nói “bút sa là gà chết” nên ông phải hạ mình để xin cứu vớt được bao nhiêu tốt bấy nhiêu nên ông Đình đã yêu cầu chia 2 thửa đất, nếu ông Tề không đồng ý thì chỉ xin 1,5ha. Qua đó chứng tỏ ý chí của ông Đình lúc này đã bị lệ thuộc vào đối tác mà không còn là của ông Đình nữa. Còn ý chí của ông Đình tại phiên hòa giải lần thứ nhất đã khẳng định “ông đã chuyển nhượng 02ha” là phù hợp với các tình tiết đã nêu ở trên và đúng với thực chất ý chí của ông Đình.

Như vậy, đã có đủ cơ sở kết luận: Thực chất vợ chồng ông Lê Đình đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lý Tề 02ha đất trồng rừng vào đầu năm 2011

như ông Đình đã thừa nhận. Vị trí 02ha đất đã chuyển nhượng được xác định là phía phần đất trồng keo lần đầu vào tháng 3 năm 2011. Vì tại thời điểm này ông Đình chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên chưa lập hợp đồng. Đến ngày 20/8/2012 hai bên mới lập giấy chuyển nhượng đất để hợp thức 02ha đất đã chuyển nhượng vào đầu năm 2011 nhưng trong giấy chuyển nhượng đất ghi là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và không có giá chuyển nhượng;

Bởi lẽ như bị đơn trình bày: Năm 2011, biết được đoàn 40B chuyển nhượng số keo trồng trên đất cho ông Đình, do vợ chồng ông Đình khó khăn nên hai bên đã thỏa thuận: “Vợ chồng ông Tê sẽ trả tiền cho Đoàn 40B thay ông Đình, hỗ trợ vợ chồng ông Đình xây 02 nền nhà và giúp con gái Út của ông Đình ăn học đến nơi đến chốn thì sau khi có giấy chứng nhận QSDĐ, vợ chồng ông Đình sẽ chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Tê một cách tự nguyện”. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất có điều kiện. Nhưng vì điều kiện đó không xảy ra dẫn đến tranh chấp. Như vậy đã lý giải được tại sao giấy chuyển nhượng 5,7ha đất mà không có giá.

Như vậy, sau khi xâu chuỗi các tình tiết của vụ án, đã có đủ cơ sở để công nhận hợp đồng “giấy chuyển nhượng đất ngày 20/8/2012 có hiệu lực một phần, đó là phần mà nguyên đơn đã thỏa thuận chuyển nhượng vào đầu năm 2011 đã được ông Đình thừa nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do giấy chuyển nhượng đất ngày 20/8/2020 được công nhận một phần là 02ha nên Hội đồng phải xem xét việc chia tài sản chung là số keo trồng trên khoảnh A và khoảnh B bằng hiện vật hay chia bằng tiền, Hội đồng nhận thấy:

Diện tích đất 2ha được công nhận là đã chuyển nhượng lại nằm hoàn toàn về phía khoảnh đất A được trồng keo vào năm 2011. Nhưng theo kết quả thẩm định tại chỗ được thể hiện trong bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai thì phía khoảnh A lại có 02 vùng không trồng keo và cũng chưa sử dụng gì, một vùng là 654,9m² và một vùng là 1.442,7m²; Mà khoảnh đất A lại nằm ở giữa, một bên là khoảnh đất B và một bên là 02 vùng đất chưa sử dụng; Nếu giao phần tài sản trên đất và giao diện tích đất của khoảnh đất A cho bị đơn thì thửa đất 922 bị chia ra 04 thửa nên rất bất hợp lý cho việc quản lý sử dụng đất. Nếu giao khoảnh đất A và 02 vùng đất chưa sử dụng cho bị đơn thì diện tích đất giao cho bị đơn vượt quá diện tích đất được công nhận là 02ha. Mặt khác, tài sản trên khoảnh đất A trị giá 210.881.000.đ mà phần của bị đơn được chia chỉ có 119.208.300.đ.

Vì vậy, Hội đồng thấy cần giao hiện vật cho nguyên đơn (toàn bộ số keo trồng năm 2011 trên khoảnh A và năm 2013 trên Khoảnh B), đồng thời nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán lại trị giá phần của bị đơn được chia bằng tiền là hợp lý, đồng thời phù hợp với việc giao 2ha đất cho bị đơn, theo phần của hợp đồng chuyển nhượng đất được Hội đồng công nhận.

Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000.đ, nguyên đơn phải chịu và đã nộp đủ nên không đề cập.

Về chi phí giám định tuổi cây là 2.000.000.đ; xét thấy: Trước khi có kết quả giám định, bị đơn khẳng định toàn bộ keo trên 57.374m² đất là trồng vào năm 2011

và năm 2013. Không có keo trồng năm 2017. Theo kết quả giám định thì keo trồng năm 2017 là 12.532,5m². Vì vậy, bị đơn phải chịu chi phí giám định.

Về án phí sơ thẩm: Quan hệ pháp luật đang tranh chấp mà nguyên đơn khởi kiện được xác định là tranh chấp về chia tài sản chung nên các đương sự phải nộp án phí tương ứng với trị giá phần tài sản được chia.

- Đối với nguyên đơn yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có quyền, nhưng không cần thiết; Vì hợp đồng được công nhận một phần, nhưng bên nào giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều có quyền và nghĩa vụ phải mang đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện phần hợp đồng có hiệu lực. vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nhưng không phải chịu án phí.

- Đối với yêu cầu phân tố của bị đơn được chấp nhận một phần và thuộc trường hợp án phí không có giá ngạch nên bị đơn không phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: - Các Điều 26, 35, 39, 92, 93, 94, 95, 96, 97, Điều 147, 157, 161, khoản 3 Điều 200 và khoản 2 Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 214, 224, 689, 698 và khoản 1 Điều 701 Bộ luật dân sự 2005;

- Các Điều 120, 121, 404, Khoản 1 và khoản 2 Điều 129, Điều 130, 131 Bộ luật dân sự 2015 và Pháp lệnh số 326 của UBTV-QH về án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chia tài sản chung, là toàn bộ cây keo trồng vào năm 2011 và keo trồng vào năm 2013, có trên thửa đất mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 273867 là tài sản chung theo phần của vợ chồng ông Lê Đình - bà Nguyễn Thị Liễu và vợ chồng ông Lý Tề - bà Nguyễn Thị Thê. Tổng tài sản chung có trị giá: 397.361.000.đ;

Phần của vợ chồng ông Lê Đình bà Liễu là 70% tương ứng: 278.152.700.đ;

Phần của vợ chồng ông Lý Tề bà Thê là 30% tương ứng: 119.208.300.đ.

- Phương thức chia:

+ Giao toàn bộ cây keo trồng năm 2011 và cây keo trồng năm 2013 có trên thửa đất số 922, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất: NTK-xã Phong Sơn cho ông Lê Đình và bà Nguyễn Thị Liễu.

+ Ông Lê Đình và bà Nguyễn Thị Liễu có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông Lý Tề và bà Phạm Thị Thê 30% tổng trị giá tài sản chung, bằng số tiền là 119.208.300.đ (Một trăm mười chín triệu hai trăm lẻ tám nghìn ba trăm đồng).

- Về chi phí giám định tuổi cây là 2.000.000.đ ông Lý Tề phải chịu; Ông Đình đã nộp tạm ứng chi phí giám định nên ông Lý Tề phải thanh toán lại cho Lê Đình là 2.000.000.đ (hai triệu đồng).

- Như vậy, ông Đình và bà Liễu còn phải thanh toán cho ông Tề và bà Thê là 117.208.300.đ (Một trăm mười bảy triệu hai trăm lẻ tám nghìn ba trăm đồng).

- Thời điểm thanh toán: Sau 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành.

“Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện việc trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự”.

2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn, *tuyên xử*:

2.1. Công nhận một phần của hợp đồng “giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2012” giữa vợ chồng ông Lê Đình - bà Nguyễn Thị Liễu và vợ chồng ông Lý Tề - bà Phạm Thị Thê có hiệu lực pháp luật.

- Phần có hiệu lực của hợp đồng: Công nhận ông Lê Đình và bà Nguyễn Thị Liễu đã chuyển nhượng cho ông Lý Tề và bà Phạm Thị Thê quyền sử dụng đất là 02ha đất trồng rừng, trong thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 273867 của UBND huyện Phong Điền cấp ngày 14/12/2011. Ông Lê Đình và bà Liễu đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất nhưng chưa giao quyền sử dụng đất.

- Vị trí, tọa độ của 02ha đất đã chuyển nhượng được xác định trong bản vẽ của Hội đồng xét xử, là một phần không thể tách rời của bản án này.

- Ông Đình, bà Liễu có nghĩa vụ thu hoạch keo để giao 02ha đất đã chuyển nhượng cho ông Tề, bà Thê sau một tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực. Đối với số trụ bê tông, giằng kìm gai (đã được tính vào vốn đầu tư, đã tiêu hao) tồn tại theo hiện trạng của phần đất bên nào thì bên đó được quyền sử dụng.

Sau 30 ngày kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật, ông Tề và bà Thê cùng ông Đình và bà Liễu có quyền và nghĩa vụ mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phong Điền để thực hiện việc kê khai đăng ký, làm thủ tục sang tên trước bạ đối với 02ha đất đã chuyển nhượng, làm nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật. Giá chuyển nhượng đất để tính thuế được tính theo khung giá Nhà nước quy định năm 2020.

2.2. Phần còn lại của hợp đồng là (57.374m² - 20.000m²) trong giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2012 giữa ông Đình - bà Liễu và ông Tề - bà Thê không phát sinh hiệu lực nên vô hiệu và được xử lý như sau:

- Buộc ông Lý Tề và bà Phạm Thị Thê phải trả lại cho ông Lê Đình và bà Nguyễn Thị Liễu 37.374m² quyền sử dụng đất đồng rừng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 273867 ngày 14/12/2011.

- Về tài sản trên đất: Đối với keo trồng năm 2011 (trên khoảnh đất A) và keo trồng năm 2013 trên khoảnh đất B của thửa đất đã được giải quyết, xử lý.

+ Đối với số keo trồng năm 2017, tuy Hội đồng xét xử đã có căn cứ xác định là tài sản của nguyên đơn, nhưng không có yêu cầu nên không xét; Mặt khác, tài sản này nằm toàn bộ trên phần đất của nguyên đơn nên Hội đồng không đề cập.

+ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn “yêu cầu xác định toàn bộ keo trồng trên 57,374m² đất thuộc sở hữu của bị đơn” là trong đó có số keo trồng năm 2017 trên khoảnh C, nhưng không được Tòa án thụ lý nên không xem xét.

+ Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Các đương sự không có yêu cầu nên không xét. Nếu sau này các đương sự có tranh chấp đối với số keo trồng năm 2017 trên khoảnh C là 12.532,5m² hoặc có yêu cầu về bồi thường thiệt hại đối với phần hợp đồng vô hiệu thì có đơn yêu cầu và được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về án phí sơ thẩm: - Ông Lê Đình phải nộp án phí sơ thẩm là: 5% x 278.152.700.đ = 13.907.635.đ. Ông Lê Đình đã nộp tạm ứng án phí là 4.675.000.đ theo phiếu thu số 008422 ngày 17/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền nên được khấu trừ và phải nộp số tiền còn thiếu là 9.232.635.đ (chín triệu hai trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm ba mươi lăm đồng).

- Ông Lý Tề phải chịu án phí sơ thẩm là 5% x 119.208.300.đ = 5.960.415.đ. Ông Tề đã nộp tạm ứng án phí là 300.000.đ theo phiếu thu số 008462 ngày 23/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền nên được khấu trừ và phải nộp số tiền còn thiếu là 5.660.415.đ (năm triệu sáu trăm sáu mươi nghìn bốn trăm mười lăm đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người có quyền yêu cầu thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt thì kể từ ngày bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Người BV quyền & lợi ích hợp pháp của các đương sự;
- TAND tỉnh TT Huế;
- VKSND huyện P.Điền;
- Chi cục THADS P.Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu bản án.

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

Hồ Xuân Đàm