

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ B  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 49/2017/DS-ST

Ngày: 22-5-2017

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 THÀNH PHỐ B – TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Văn Đức.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Nhạn.
2. Thiều Thị Phi Loan.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đức Đại – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án thụ lý số 42/2013/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2013, về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển đổi 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: 41/2017/QĐST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2017 và quyết định hoãn phiên tòa số: 465/2017/QĐST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2017, giữa các đương sự.

**1. Nguyên đơn:** Ông Lê Trường D – sinh năm 1972

Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai – có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Trần Minh H – Luật sư của công ty luật TNHH hai thành viên trở lên Việt Phát thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai- có mặt

**2. Bị đơn:** Ông Lê Quốc B – sinh năm 1974

Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thanh T – sinh năm 1962

Địa chỉ: Cách Mạng Tháng Tám, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. - có mặt

(Văn bản ủy quyền ngày 28/01/2013)

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

- Bà Lê Thị Thu H – sinh năm 1979

Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thanh T – sinh năm 1962- có mặt

Địa chỉ: Cách Mạng Tháng Tám, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

(Văn bản ủy quyền ngày 28/01/2013). – có mặt

- Bà Trần Thị Khanh H – sinh năm 1974

Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt

- Ủy ban nhân dân thành phố B.

Địa chỉ: đường Hưng Đạo Vương, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Anh D- Chủ tịch

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L (văn bản ủy quyền số 11338/UBND-CTD ngày 07/11/2016) - vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Nguyên đơn ông D trình bày: Năm 1996 cha mẹ ông là ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C phân chia cho anh em ông gồm có ông và Lê Quốc B 02 thửa đất như sau:

- Thửa đất cha mẹ cho ông có diện tích 603 m<sup>2</sup>

- Thửa đất cha mẹ cho Lê Quốc B có diện tích 681 m<sup>2</sup>

Sau khi nhận đất ông và ông B đã lập hàng rào cắm mốc giới đối với hai diện tích đất nói trên. Diện tích đất 603 m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 646768 ngày 31/5/2007 là thửa đất số 27, tờ bản đồ 58 có diện tích 596,7 m<sup>2</sup> mang tên Lê Tường D (Lê Trường D và Lê Tường D là một người)

Thửa đất có diện tích 681 m<sup>2</sup> cha mẹ cho Lê Quốc B được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Quốc B là thửa đất số 71, tờ bản đồ 58 có diện tích 211,2 m<sup>2</sup> và thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58 có diện tích 432,3 m<sup>2</sup>

Ngày 01/01/2003 giữa ông và ông B có lập hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất với nội dung: Ông giao cho Lê Quốc B diện tích đất 603m<sup>2</sup>, ông Lê Quốc B giao diện tích đất 681 m<sup>2</sup>. Do có sự chênh lệch về diện tích đất nên ông trả bù thêm cho ông B số tiền 40.000.000đ, việc giao nhận tiền và giao nhận đất đã thực hiện xong. Từ năm 2003 đến nay ông đã quản lý, sử dụng, xây dựng nhà, công trình kiến trúc khác, trồng cây trên diện tích đất mà ông B đã giao cho ông. Ông B cũng đã quản lý, sử dụng, xây dựng nhà, công trình trên diện tích đất mà ông đã giao cho ông B.

Việc hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất đã được thực hiện xong và phù hợp với quy định pháp luật, các bên phải có nghĩa vụ đăng ký sang tên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên ông B không thực hiện, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Nay ông khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông và ông Lê Quốc B, buộc ông Bảo phải thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 58 và thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường T cho tôi.

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

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 646768 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường T do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/5/2007 cho ông Lê Trường D.

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

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

*\*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T trình bày:* Năm 1996 ông B được cha mẹ cho một diện tích đất khoảng 681 m<sup>2</sup> và là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Vào ngày 12/02/2003 ông B kết hôn với bà Lê Thị Thu H. Ngày 28/02/2007 ông B được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 71, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường T với diện tích 211,2 m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị và ngày 01/12/2007 anh Lê Quốc B được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường T với diện tích 432,3 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm (ngày 12/8/2008 bổ sung bà Lê Thị Thu H vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này). Hiện ông B và bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất trên.

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

Nay ông D khởi kiện yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất thì ông B và bà 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.

*\*Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thu H – ông T trình bày:* Bà Hà thống nhất ý kiến trình bày của ông Bảo, không bổ sung thêm ý kiến gì khác.

*\* Đại theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B có đơn xin vắng mặt có văn bản trình bày ý kiến như sau:* Đối với yêu cầu hủy các giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, Ủy ban nhân dân thành phố B có ý kiến như sau:

Vị trí: Thửa đất số 27, 28, và thửa 71 tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường T, thành phố B.

Nguồn gốc: Đất do ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C khai phá sử dụng từ năm 1975. Ngày 15/6/1999 ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C làm giấy tặng cho thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58 cho ông Lê Trường D và tặng cho thửa đất 28, 71 tờ bản đồ số 58 cho ông Lê Quốc B sử dụng. Cuối năm 1999, ông D kê khai thửa đất 27, tờ bản đồ số 58; ông B kê khai thửa đất số 28, 71 tờ bản đồ số 58. Ý kiến của Ủy ban nhân dân phường T đối với việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D và ông B: “Năm 1975 đất do ông T tự khai phá, năm 1992 ủy quyền cho ông D và ông B sử dụng không tranh chấp”

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 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 ông Lê Trường D đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường Tân B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 211983 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 786453 đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường T cho ông Lê Quốc B. Ngày 12/8/2008, phòng tài nguyên và môi trường đã điều chỉnh trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 211983 ngày 07/12/2007 bổ sung tên người sử dụng là bà Lê Thị Thu H theo yêu cầu của ông Lê Quốc B.

Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Trường D và ông Lê Quốc B, bà Lê Thị Thu 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 ông Lê Trường D.

*\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Trần Minh H trình bày:*

- Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trường D và ông Lê Quốc B: Vào năm 2003 ông D và ông B chuyển đổi đất, lúc này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển đổi có lập văn bản nhưng không công chứng, chứng thực nhưng hợp đồng vẫn coi là có hiệu lực pháp luật căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông D và ông B.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào năm 2003 ông B và ông D chuyển đổi đất cho nhau, năm 2007 ông D được cấp giấy chứng nhận phân đất ông B đang sử dụng, ông B được cấp giấy chứng nhận phân đất ông D đang sử dụng như vậy việc cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng, cần phải hủy giấy chứng nhận đã cấp để điều chỉnh lại cho đúng thực tế sử dụng đất đã cấp cho ông D, ông B, bà H.

*\* Ý kiến của Viện kiểm sát:*

Về việc kiểm sát việc chấp hành pháp luật tố tụng: các bên đương sự, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết tranh chấp:

- Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất: Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trường D và ông Lê Quốc B có lập văn bản tuy nhưng không công chứng, chứng thực nhưng hai bên đều thừa nhận, sau khi chuyển đổi, ông B và ông D xây nhà, sử dụng ổn định không ai phản đối. Căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trường D và ông Lê Quốc B.

- Về yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: về nguồn gốc: Đất do ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C khai phá sử dụng từ năm 1975. Ngày 15/6/1999 ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C làm giấy tặng cho thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58 cho ông Lê Trường D và tặng cho thửa đất 28, 71 tờ bản đồ số 58 cho ông Lê Quốc B sử dụng. Cuối năm 1999, ông D kê khai thửa đất 27, tờ bản đồ số 58; ông B kê khai thửa đất số 28, 71 tờ bản đồ số 58 việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên đúng trình tự, thủ tục. vì vậy không chấp nhận yêu cầu hủy các giấy chứng nhận của ông D.

- Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá ông D tự nguyện nộp nên ghi nhận.

- Về án phí: ông B phải chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải chịu án phí, nên ông D không phải nộp án phí đối với yêu cầu này.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng: bà Trần Thị Khánh H và ông Nguyễn Tấn L đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt tại phiên Tòa. Do đó Tòa căn cứ vào điểm khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bà H và ông L.

[2] Về nội dung: Ông Lê Trường D và ông Lê Quốc B là anh em ruột. Năm 1996 cha mẹ của ông là ông Lê Văn T và bà Thị C phân chia cho hai anh em của ông. Ông Lê Trường D sử dụng phần đất có diện tích 603 m<sup>2</sup>, ông Lê Quốc B sử dụng phần đất có diện tích 681 m<sup>2</sup>. Sau khi nhận đất ông D và ông B đã lập hàng rào cắm mốc giới đối với hai diện tích đất nói trên. Diện tích đất 603 m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 646768 ngày 31/5/2007 là thửa đất số 27, tờ bản đồ 58 có diện tích 596,7 m<sup>2</sup> mang tên Lê Trường D (Lê Trường D và Lê Tường D là một người)

Thửa đất có diện tích 681 m<sup>2</sup> cha mẹ cho Lê Quốc B được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Quốc B là thửa đất số 71, tờ bản đồ 58 có diện tích 211,2 m<sup>2</sup> và thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58 có diện tích 432,3 m<sup>2</sup>

Ngày 01/01/2003 giữa ông và ông B có lập hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất với nội dung: Ông giao cho Lê Quốc B diện tích đất 603m<sup>2</sup>, ông Lê Quốc B giao diện tích đất 681 m<sup>2</sup>. Do có sự chênh lệch về diện tích đất nên ông trả bù thêm cho ông B số tiền 40.000.000đ, việc giao nhận tiền và giao nhận đất đã thực hiện xong. Và hai bên đang sử dụng đất đã trao đổi. Tuy nhiên về mặt pháp lý thì giấy chứng nhận chưa được chuyển sang tên người đang sử dụng. Theo ông D khai nguyên do là ông B không thực hiện việc đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

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

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

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 646768 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường T do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/5/2007 cho ông Lê Trường D.

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

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

Về phần ông Bảo khai việc trao đổi đất nêu trên là do áp lực gia đình và ông đã nhận 40.000.000đ như lời khai của ông D. Tuy nhiên ông đã suy nghĩ lại việc trao đổi đất như trên là thiệt thòi cho vợ chồng ông nên đã nhiều lần ông gặp ông D để hủy việc đổi đất nhưng ông D không đồng ý kéo dài cho đến nay chưa được giải quyết.

[3] Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất:

Xét thấy việc ông D và ông B trao đổi đất cho nhau là có thật, thể hiện tại giấy viết tay ký ngày 01/01/03 có bà Lê thị T và ông Lê Hùng M ký tên làm chứng, tuy việc chuyển đổi không công chứng, chứng thực, nhưng sau khi chuyển đổi đất hai bên xây dựng nhà ở sử dụng ổn định cho đến nay, Do ông B không chịu làm thủ tục sang tên khi nhận được giấy CNQSD nên ông D khởi kiện với lý do trên.

Thấy rằng việc đăng ký quyền sử dụng đất cả hai bên đều tiến hành từ năm 1999 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế cả hai bên đều đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 2007. Việc trao đổi đất cho nhau tuy là giấy viết tay không thể hiện đầy đủ hiện trạng đất của các bên nhưng có hai nhân chứng xác nhận được tiến hành và thực hiện xong vào năm 2003 chứng tỏ việc trao đổi đất là hoàn toàn tự nguyện, cả hai đều đã giao đất cho nhau để xây cất nhà ở từ đó đến nay. Ông D không làm được thủ tục đăng ký đúng với hiện trạng đất mình đang sử dụng là do phía ông B đổi ý.

Thấy rằng nếu một bên có sự thay đổi và phát sinh tranh chấp thì bên đó phải làm thủ tục hủy hợp đồng trao đổi đất kịp thời ngăn ngừa chuyển biến phức tạp trong quá trình sử dụng đất. Ông B có thay đổi nhưng không làm được việc trên dẫn đến việc cả hai bên đều xây dựng tài sản của mình trên đất đã chuyển đổi gây nên tình trạng thực tế hiện trạng đất như hiện nay dẫn đến việc đất người này đang sử dụng nhưng giấy chứng nhận do người kia đứng tên và ngược lại kéo dài cho đến nay.

Qua lời khai của các đương sự tại phiên tòa, biên bản xem xét tại chỗ, bản vẽ hiện trạng đất số 172/2014 ngày 07/01/2014, bản vẽ công trình xây dựng trên đất do văn phòng đăng ký QSDĐ tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B thực hiện theo yêu cầu của tòa án; chứng thư định giá số 183/TĐG-CT ngày 24/03/2014 do Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai đã được thực hiện thấy rằng cả 03 thửa đất liền kề nhau.

-Thửa đất số 27 có giấy CNQSDĐ số AE. 646768 UBND.TP B cấp ngày 31/05/2007 do ông Lê Trường D (Lê Trường D) đứng tên có DT; 596,7m<sup>2</sup> hiện trạng thực tế có DT là 414,2 m<sup>2</sup> thuộc đất trồng cây lâu năm, hiện do ông, bà Lê Quốc B + Lê thị Thu H sử dụng. Ông B, bà H xây dựng trên đất nhà ở có cấu trúc cấp 4, tường cột gạch, mái tôn, nền gạch men vào năm 2003 và khu nhà trọ cấp 4 xây vào năm 2003. Tổng giá trị tài sản bao gồm quyền sử dụng đất là: 1.095.690.850đ

-Thửa đất số 28 có giấy CNQSDĐ số AK.211983 UBND.TP B cấp ngày 07/12/2007 do ông Lê Quốc B đứng tên, ngày 12/08/2008 bổ sung tên đồng sử dụng đất là Lê thị Thu Hà có DT theo giấy chứng nhận: 432,3m<sup>2</sup> hiện trạng thực tế 553,4 m<sup>2</sup> thuộc đất trồng cây lâu năm, hiện do ông, bà Lê Trường D + Trần Thị Khánh Ho sử dụng. Ông D, bà H xây dựng trên đất nhà ở có cấu trúc nhà trệt; móng, cột, tường xây gạch; nền lát gạch ceramic; mái tôn + Firo ximăng. Tổng giá trị tài sản bao gồm quyền sử dụng đất là: 994.450.900đ

-Thửa đất số 71 có giấy CNQSDĐ ở và QSHN ở số BC.781852, UBND.TP B cấp ngày 11/10/2010 do ông Lê Quốc B đứng tên có DT theo giấy chứng nhận: 211m<sup>2</sup> hiện trạng thực tế: 224,2m<sup>2</sup> thuộc đất ở đô thị. (Toàn bộ thửa đất nằm trong qui hoạch đất giao thông, đất ở dự án và đất giáo dục) hiện do ông, bà Lê Trường D + Trần Thị Khách H sử dụng. Ông D, bà H xây dựng trên đất nhà ở có cấu trúc nhà trệt, tường gạch, móng cột gạch, sê nô BTCT, nền gạch ceramic, xây dựng vào năm 2007. Tổng giá trị tài sản bao gồm quyền sử dụng đất là: 1.121.488.300đ.

Tổng diện tích của cả 03 thửa là 1.253.2m<sup>2</sup> trong đó diện tích nằm trong qui hoạch đất giao thông là 635,6m<sup>2</sup>, đất ở dự án là 247,6m<sup>2</sup> và đất giáo dục là 370 m<sup>2</sup>.

Theo qui định tại điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/08/2004 thì trường hợp này không coi là hợp đồng vô hiệu bởi lẽ sau khi chuyển đổi đất cho nhau cả hai bên không ai phản đối việc xây dựng nhà ở, và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Theo qui định tại điều 107 luật đất đai năm 2003 người sử dụng đất có các nghĩa vụ “Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng. . .”

Nhằm giải quyết thực trạng này và để ổn định việc sử dụng đất cũng như đảm bảo các quyền mà người đang sử dụng đất theo qui định nghỉ nên chấp nhận yêu cầu của ông Duy để các bên làm lại thủ tục đăng ký lại đúng với hiện trạng đất mình đang sử dụng.

[4] Về yêu cầu của ông D hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 646768 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường T do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/5/2007 cho ông Lê Trường D.

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

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

Thấy rằng sau khi được cha mẹ cho đất ông D và ông B đều làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận vào năm 1999. Theo ý kiến của UBND TP B là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và ông B đã nêu: Thửa đất số 27, 28, và thửa 71 tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường T, thành phố B.



Nguồn gốc: Đất do ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C khai phá sử dụng từ năm 1975. Ngày 15/6/1999 ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C làm giấy tặng cho thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58 cho ông Lê Trường D và tặng cho thửa đất 28, 71 tờ bản đồ số 58 cho ông Lê Quốc B sử dụng. Cuối năm 1999, ông D kê khai thửa đất 27, tờ bản đồ số 58; ông B kê khai thửa đất số 28, 71 tờ bản đồ số 58. Ý kiến của Ủy ban nhân dân phường T đối với việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D và ông B: “Năm 1975 đất do ông T tự khai phá, năm 1992 ủy quyền cho ông D và ông B sử dụng không tranh chấp”

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 Ba 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 ông Lê Trường D đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 211983 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 786453 đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường T cho ông Lê Quốc B. Ngày 12/8/2008, phòng tài nguyên và môi trường đã điều chỉnh trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 211983 ngày 07/12/2007 bổ sung tên người sử dụng là bà Lê Thị Thu H theo yêu cầu của ông Lê Quốc B.

Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Trường D và ông Lê Quốc B, bà Lê Thị Thu 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 ông Lê Trường D.

Như vậy Việc cấp giấy chứng nhận cho các đương sự trên cơ sở hồ sơ các đương sự đăng ký đã được xét duyệt. Hai bên đương sự sử dụng đất không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do tự trao đổi đất cho nhau không đăng ký với cơ quan chức năng theo qui định tại điểm a điều 38 nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, không phải là do UBND TP B cấp sai thửa đất đã đăng ký. Do đó không có căn cứ để hủy theo yêu cầu của nguyên đơn. Ông B có yêu cầu hủy giấy hợp đồng trao đổi đất nhưng không nộp đơn phản tố nêu rõ yêu cầu khởi kiện nên không xem xét.

[5]Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Ông D tự nguyện chịu toàn bộ chi phí, không yêu cầu tòa xem xét.

[6]Về án phí:

- Ông B phải chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi đất.

- Theo thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT ngày 06/01/ 2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm Sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp thì đương sự

không phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt. Ông D không phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D cho rằng: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trường D và ông Lê Quốc B là có cơ sở pháp luật 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, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trường D và ông Lê Quốc B phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng sử dụng, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết tranh chấp và nghĩa vụ chịu án phí là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 203, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 50, 106, 107 luật đất đai 2003, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/08/2004.

Áp dụng các Điều 688, 693, 696 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015. Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

### **TUYÊN XỬ**

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trường D đối với ông Lê Quốc B:

Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển đổi Quyền sử dụng đất.

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

Về cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Trường D về việc Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 646768 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường T do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/5/2007 cho ông Lê Trường D.

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

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

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

Về án phí DSST: Ông Lê Quốc B phải chịu án phí DSST là: 200.000đ

Trả lại ông Lê Trường D số tiền 400.000đ tạm ứng án phí đã nộp đã nộp theo các 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai.
- VKS ND tỉnh Đồng Nai.
- VKS ND TP B..
- T.H.A dân sự TP B.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ, VP.

**Dương Văn Đức**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM.**  
**Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**