

Bản án số: 51/2019/DS-PT

Ngày: 05 - 3 - 2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Đình Thanh

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 338/2018/TLPT-DS ngày 25 tháng 9 năm 2018 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1667/2018/QĐPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng L, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Số 30-30A, đường E2, khu phố 2, phường 1, thị xã K, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hoàng Lam Thụy C – thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Lê Hoàng L1, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Ấp 4, xã E1, huyện E, tỉnh Long An.

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

1. Bà Đỗ Thị Thu V, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 30-30A, đường E2, khu phố 2, phường 1, thị xã K, tỉnh Long An.

2. Bà Bùi Thị D, sinh năm 1951;

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã E1, huyện E, tỉnh Long An.

3. Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T – Chủ tịch (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* ông Lê Hoàng L và bà Đỗ Thị Thu V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Lê Hoàng L trình bày:

Nguyên trước đây ông đứng tên chủ sở hữu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109, diện tích 9.207m² đất lúa, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp 4, xã E1, huyện E, tỉnh Long An. Phần đất này do vợ chồng ông tự tạo lập.

Năm 1994, ông không có điều kiện canh tác nên bán lại phần đất nói trên cho ông Lê Hoàng L1 với giá 2,4 cây vàng 24K (chỉ nói miệng). Ông L1 có đưa cho ông 04 chỉ vàng 24K, khi giao vàng không có làm biên bản nhận và ông đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cho ông L1 giữ, đồng thời giao đất cho ông L1 canh tác đất từ đó đến nay. Ngoài ra, hai bên không có làm giấy tờ mua bán đất nào cả. Ông có nói là khi nào giao đủ tiền thì mới đi làm giấy sang nhượng.

Năm 2015, ông L1 điện thoại kêu ông và vợ là bà V ký tên chuyển nhượng đất cho ông L1. Ông nói ông L1 còn thiếu 02 cây vàng 24K (Thời điểm năm 1994) chưa đưa, nên ông không đồng ý ký tên. Sau đó, ông L1 cũng không có trả phần tiền nào cả. Năm 2016, ông yêu cầu ông L1 trả tiền theo giá thị trường hiện tại thì ông sẽ sang tên, nhưng ông L1 không đồng ý nên ông mới đi khởi kiện.

Ngày 12/5/2016, ông đến liên hệ với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E thì phát hiện đất của ông đã được sang tên qua cho ông Lê Hoàng L1. Ông yêu cầu trích lục hồ sơ cấp đất thì mới biết ông L1 làm giả giấy mua bán. Ông L1 đã giả mạo chữ ký của ông để làm giấy mua bán đất ngày 16/01/1995, chứ hoàn toàn giữa ông và ông L1 không làm bất kỳ giấy tờ gì khi mua bán đất.

Việc Ủy ban nhân dân (UBND) huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hoàng L1 mà không thông báo cho ông là không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện trước đây là yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố vô hiệu và hủy giấy mua bán đất ký ngày 16/01/1995 giữa ông Lê Hoàng L và ông Lê Hoàng L1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 615865, diện tích 9.207m² do Ủy ban nhân dân huyện E cấp do ông Lê Hoàng L1 ngày 12/10/2015.

- Yêu cầu ông Lê Hoàng L1 trả lại cho ông Lê Hoàng L thửa đất 109 diện tích qua đo đạc thực tế là 8.998,7m² (Giấy tờ pháp lý là 9.207m²) , loại đất lúa, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp 4, xã E1, huyện E, tỉnh Long An và công nhận quyền sử dụng thửa đất 109 cho ông Lê Hoàng L.

Ông thống nhất phần đất tranh chấp là thửa đất 109 diện tích 8.998,7m² thuộc khu A của Mảnh trích đo địa chính số 08-2017 của do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện E duyệt ngày 01/6/2017 và thống nhất giá đất tại thửa 109, tờ bản đồ số 2 là 50.000đ/m² (Năm mươi nghìn đồng/m²).

Bị đơn ông Lê Hoàng L1 trình bày:

Ngày 16/01/1995, ông L1 có mua phần đất lúa diện tích 9.207m², thửa đất số 109 tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp 4, xã E1, huyện E, tỉnh Long An của ông Lê Hoàng L với giá là 02 cây vàng 24K. Ông L đã nhận đủ số vàng trên vào ngày 16/01/1995 và làm giấy ủy quyền cho ông L1 được làm chủ vĩnh viễn thửa đất trên có xác nhận của chính quyền địa phương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, ông L1 đang cất giữ từ đó cho đến giờ.

Từ ngày 16/01/1995 cho đến nay, phần đất diện tích 9.207m² ông L1 quản lý và sử dụng đất ổn định, lâu dài không có tranh chấp.

Do không am hiểu pháp luật về đất đai nên ông L1 không làm thủ tục đăng ký lại thửa đất trên, nên đến năm 2015 ông L1 mới đến Ủy ban nhân dân xã E1, huyện E để làm thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/10/2015, ông L1 được do Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 615865, diện tích 9.207m² đối với thửa đất số 109 tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp 4, xã E1, huyện E, tỉnh Long An. Đất này là đất ruộng, ông L1 trồng lúa, không có vật kiến trúc hay cây cối gì trên đất.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông L1 không đồng ý. Đất này được chuyển nhượng có giấy tờ đầy đủ và giấy ủy quyền ngày 16/01/1995 cũng đã được giám định là chữ ký của ông L. Mặc dù giấy tay mua bán đất ngày 16/01/1995 khi ông L1 làm thủ tục cấp đất, ông L1 thừa nhận là do ông làm giả, nhưng đó là theo sự hướng dẫn của Ủy ban phải có giấy này, nhưng ông L không đồng ý làm cho ông L1 nên ông L1 mới tự viết. Tuy nhiên, quá trình mua bán đất giữa ông L1 và ông L thì ông L1 đã giao đủ tiền và ông L giao đất cho ông L1 canh tác từ năm 1995 đến nay. Do đó, ông L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Ông L1 thống nhất phần đất tranh chấp là thửa đất 109 diện tích 8.998,7m² thuộc khu A của Mảnh trích đo địa chính số 08-2017 của do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện E duyệt ngày 01/6/2017 và thống nhất giá đất tại thửa 109, tờ bản đồ số 2 là 50.000đ/m² (Năm mươi nghìn đồng/m²).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thu V trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Hoàng L. Bà thống nhất với lời trình bày của ông L và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị D trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Hoàng L1. Bà thống nhất với lời trình bày của ông L1 và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện E do ông Nguyễn Văn T đại diện có văn bản trình bày:

Tại Công văn số 1015/UBND-NC ngày 06/9/2016, Ủy ban nhân dân huyện E có ý kiến như sau: Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 109, tờ bản đồ số 2, diện tích 9.207m², loại đất lúa cho ông Lê Hoàng L1 được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Việc ông Lê Hoàng L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 615865, số vào sổ CH 02438 ngày 12/10/2015 đã cấp cho ông Lê Hoàng L1 và yêu cầu ông Lê Hoàng L1 trả lại thửa đất 109, tờ bản đồ số 2, diện tích 9.207m², công nhận lại quyền sử dụng đất cho ông Lê Hoàng L là không có cơ sở.

Tại Công văn số 513/UBND-NC ngày 03/4/2018, Ủy ban nhân dân huyện E có ý kiến như sau: Trong hồ sơ liên quan do ông Lê Hoàng L1 cung cấp có giấy tay mua bán đất giữa ông Lê Hoàng L và ông Lê Hoàng L1 ngày 16/01/1995. Căn cứ vào kết luận giám định số 2932/C54B ngày 10/11/2017 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ Công An, theo đó kết luận: “Chữ ký mang tên Lê Hoàng L dưới mục “Người bán đất” trên “Giấy mua bán đất” đề ngày 16 – 01 – 1995 (ký hiệu A2) so với chữ ký mang tên Lê

Hoàng L trên 06 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M3 đến M7 và M9 là không phải do cùng một người ký ra”. Theo kết luận trên thì chữ ký của người bán đất trên giấy mua bán đất ngày 16/01/1995 không phải của ông Lê Hoàng L ký. Do đó, UBND huyện kiến nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 615865, sổ vào sổ CH 02438 ngày 12/10/2015 đã cấp cho ông Lê Hoàng L1.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DSST ngày 13 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, quy định về án phí và lệ phí tòa án; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng L “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với ông Lê Hoàng L1.

2. Công nhận cho ông Lê Hoàng L1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 8.998,7m² thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 4, xã E1, huyện E, tỉnh Long An (Thuộc khu A của Mảnh trích đo địa chính số 08-2017).

(Vị trí tứ cận, loại đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 08-2017 của do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện E duyệt ngày 01/6/2017)

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí đo vẽ, giám định và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm trong thời hạn kháng cáo, nguyên đơn - ông Lê Hoàng L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị Thu V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, các đương sự trình bày xác nhận giữa nguyên đơn và bị đơn có mối quan hệ anh em ruột nên các giao dịch của họ dựa trên cơ sở tin tưởng nhau nên có tranh chấp. Ông L (nguyên đơn) cho rằng trước khi khởi kiện ông L1 vợ chồng ông đã yêu cầu vợ chồng ông L1 trả số tiền mua đất còn thiếu theo thời giá hiện tại, nếu không trả tiền thì trả lại đất cho vợ chồng ông. Ông L1 không trả tiền theo giá hiện tại và không trả đất còn thách thức ông đi kiện nên dẫn đến việc anh em kiện nhau chứ bản thân ông không muốn có việc kiện này.

Phản tranh luận:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn nêu: Trước hết về Tố tụng thì cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ có nhiều điểm chưa đúng, cụ thể kết luận giám định chữ ký của ông L có trong hồ sơ chỉ là bản photocopy, không thấy có quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm trong hồ sơ. Ông L1 và vợ không có yêu cầu phản tố nhưng mục 2 của phần quyết định bản án sơ thẩm lại nêu “công nhận ...” đây là xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử kiểm tra và lưu ý. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn đã viết tay lại còn giả chữ ký bên bán mà lại không tuyên hủy là không đúng. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ giấy Ủy quyền của bên bán (không có chữ ký của vợ ông L), ủy quyền cho bên mua sử dụng đất (có xác nhận của UBND xã) để chấp nhận giao dịch mua bán và bác yêu cầu của nguyên đơn nhưng giấy ủy quyền này không ghi ngày tháng. Hơn nữa, sau khi có kết luận có việc giả chữ ký trong giấy bán viết tay của người bán nên, UBND huyện E đã kiến nghị cơ quan chức năng hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang có tranh chấp. Với lập luận nêu trên vị luật sư đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do vi phạm Tố tụng. Trường hợp không hủy bản án sơ thẩm thì xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn ông L tranh luận bổ sung cho rằng dù có việc ông L1 giả chữ ký trong giấy mua bán đất nhưng, giữa gia đình ông và ông L1 có giao dịch sang nhượng diện tích đất đang tranh chấp. Chỉ vì vợ chồng ông L1 ngang ngược không chịu trả đủ tiền cho vợ chồng ông mà còn thách thức ông khởi kiện. Vì vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm phán xử mang lại sự công bằng cho vợ chồng ông.

Bị đơn - ông L1 cho rằng việc thỏa thuận mua bán là có thật và thời điểm đó chưa có công chứng nên anh em nhà ông chỉ đến xã làm ủy quyền, sau đó làm sổ cán bộ xã nói phải viết thêm giấy mua bán tay nữa nên ông đã viết và giả chữ ký của ông L. Ngoài ra ông không đồng ý phần trình bày của ông L cho rằng nhà ông chưa trả đủ tiền mua đất. Tuy vậy, ông L1 cũng không có chứng cứ chứng minh về việc đã thanh toán đủ tiền cho ông L. Bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Xét về nội dung vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng để phán xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hoàng L và bà Đỗ Thị Thu V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, quyền khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án, việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự được thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng Dân sự. Những vấn đề luật sư tranh luận đã nêu là các chứng cứ chứng minh cho việc có quan hệ mua bán hay không. Vấn đề này đã được các bên đương sự thừa nhận. Do vậy, các chứng cứ này chỉ mang tính chất tham khảo.

[2] *Về nhận định, đánh giá chứng cứ và phán quyết của bản án sơ thẩm:*

Căn cứ yêu cầu trình bày của các đương sự và các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện nội dung vụ việc mà các bên đương sự trong vụ án đều thừa nhận: Năm 1995, giữa ông L và ông L1 có diễn ra *giao dịch mua bán đất đối với thửa đất số 109, diện tích 9.207m² đất lúa, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp 4, xã E1, huyện E, tỉnh Long An do ông L đứng tên*. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng không làm giấy tờ hợp đồng mua bán mà chỉ lập giấy ủy quyền với nội dung ông L1 được toàn quyền quyết định đối với thửa đất 109. Sau đó, ông L đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1 giữ, đồng thời giao đất cho ông L1 canh tác đất từ đó đến nay.

Các vấn đề các bên đương sự không thống nhất gồm: Giá sang nhượng quyền sử dụng đất; Số tiền đã thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng sang nhượng cụ thể: Nguyên đơn ông L cho rằng giá sang nhượng là 2,4 cây vàng 24K chỉ nói miệng không có làm giấy tờ, ông L1 chỉ mới đưa cho ông 04 chỉ vàng 24K. Còn phía bị đơn ông L1 cho rằng giá sang nhượng là 02 cây vàng 24K, ông L1 đã giao đủ số vàng cho ông L vào ngày 16/01/1995 nhưng không làm giấy tờ giao nhận.

Những yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 615865, diện tích 9.207m² do Ủy ban nhân dân huyện E cấp do ông Lê Hoàng L1 ngày 12/10/2015; Yêu cầu ông Lê Hoàng L1 trả lại cho ông Lê Hoàng L thửa đất 109 diện tích qua đo đạc thực tế là 8.998,7m² (Giấy tờ

pháp lý là 9.207m²), loại đất lúa, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp 4, xã E1, huyện E, tỉnh Long An và công nhận quyền sử dụng thửa đất 109 cho ông Lê Hoàng L.

[3] Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định:

[3.1] *Xét giá sang nhượng quyền sử dụng đất; Số tiền đã thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng sang nhượng:* Khi hai bên đều xác nhận có giao dịch mua bán và đã thực hiện hợp đồng mua bán thỏa thuận bằng lời nói không L1 văn bản, trên thực tế hai bên đã thực hiện hợp đồng, giao hàng và giấy tờ kèm theo hàng hóa cho bên mua sử dụng. Nay bên bán cho rằng bên mua chưa thanh toán đủ tiền mua hàng là 02 cây vàng 24K (trên tổng giá mua bán là 2,4 cây vàng 24K) nên yêu cầu hủy hợp đồng; bên mua cho rằng đã thanh toán đủ tiền mua hàng là 2 cây vàng 24K (nhưng không có chứng cứ chứng minh) nên không đồng ý yêu cầu của bên bán. Theo qui định của pháp luật về giao dịch mua bán thì nghĩa vụ chứng minh giá mua và số tiền đã thanh toán khi mua hàng (khi có tranh chấp) thuộc bên người mua hàng tức là ông L1. Căn cứ lời trình bày của ông L1 thì ông không có chứng cứ chứng minh về giá mua và số tiền đã thanh toán khi mua hàng nên phải chấp nhận theo sự xác nhận của người bán hàng là ông L. Theo lời khai của ông L thì ông L1 chỉ mới thanh toán được 1/6 giá trị hợp đồng (ông L mới nhận 0,4 lượng vàng trên tổng số 2,4 lượng mà ông L1 phải thanh toán). Do vậy ông L1 còn nợ ông L 5/6 số tiền phải thanh toán theo hợp đồng.

[3.2] Xét tính pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 615865 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp do ông Lê Hoàng L1 ngày 12/10/2015 thấy: Phía Ủy ban nhân dân huyện E thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 615865 trên thực tế sử dụng; giấy ủy quyền sử dụng đất giữa gia đình ông L và gia đình ông L1 và có căn cứ vào giấy mua bán viết tay không có chứng thực giữa bên mua và bên bán (ông L1 xác định giả chữ ký bên bán là ông L khi nộp hồ sơ xin cấp giấy). Xác định trong hợp đồng mua bán lập thành văn bản do bên mua tự lập và tự ký là sai. Tuy vậy, bên người bán là ông L xác nhận tại thời điểm ông L1 giả chữ ký của ông thì hai bên không tranh chấp và cũng không có yêu cầu hủy hợp đồng (bằng lời nói) về *giao dịch mua bán đất đối với thửa đất số 109, diện tích 9.207m² đất lúa, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp 4, xã E1, huyện E, tỉnh Long An giữa ông L và ông L1*. Nên việc ông L không ký trong giấy mua bán cũng không làm khác bản chất về ý chí của bên bán (ông L đã thừa nhận có nội dung hai bên giao dịch mua bán như văn bản này). Căn cứ sự thật khách quan của giao dịch mua bán là có thực và cho tới thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không xảy ra tranh chấp và chưa có sự thỏa thuận nào khác về giao dịch mua bán. Nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 615865 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông Lê Hoàng

L1 ngày 12/10/2015 không sai về bản chất thực của sự việc. Vì lẽ đó không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 615865, diện tích 9.207m² do Ủy ban nhân dân huyện E cấp do ông Lê Hoàng L1 ngày 12/10/2015 của nguyên đơn ông L như bản án sơ thẩm xác định là đúng.

[3.3] Xét việc nguyên đơn yêu cầu ông Lê Hoàng L1 trả lại cho ông Lê Hoàng L thửa đất 109 diện tích qua đo đạc thực tế là 8.998,7m² (Giấy tờ pháp lý là 9.207m²), loại đất lúa, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp 4, xã E1, huyện E, tỉnh Long An. Hội đồng xét xử nhận định: Giao dịch thỏa thuận mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn cho dù hợp đồng không được lập thành văn bản nhưng các bên đều thừa nhận là sự tự nguyện của các bên, không bị ai ép buộc, không ai lừa dối ai, không vi phạm pháp luật (đôi bên vợ chồng của nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất). Điều các bên tranh chấp duy nhất là *giá sang nhượng quyền sử dụng đất; Số tiền đã thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng sang nhượng*. Theo nhận định phần trên bị đơn (bên mua) phải gánh chịu hậu quả pháp lý vì không thu và lưu giữ chứng cứ chứng minh đã thanh toán. Việc thỏa thuận giao dịch giữa ông L và ông L1 không qui định thời hạn thanh toán. Từ đó xác định cho đến nay bị đơn (bên mua) chưa thanh toán đủ tiền cho bên bán thì bên mua (ông L1) không có lỗi trong việc chậm thanh toán để bên bán (ông L). Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi lại toàn bộ quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc ông L1 phải trả số tiền chưa thanh toán theo thỏa thuận như lời trình bày của ông L là không đúng. Theo khai nhận của ông L (bên bán) thì ông đã nhận 1/6 số vàng sang nhượng quyền sử dụng đất vào thời điểm sang nhượng (0,4 lượng vàng trên tổng số 2,4 lượng mà ông L1 phải thanh toán) nên, ông L (bên bán) được quyền đòi lại 5/6 giá trị của quyền sử dụng đất của hợp đồng theo giá của thời điểm giải quyết tranh chấp. Do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu này của ông L là không đúng.

Căn cứ lời trình bày của các đương sự thể hiện ông L và ông L1 thống nhất phần đất tranh chấp là thửa đất 109 diện tích 8.998,7m² có đơn giá đất vào thời điểm giải quyết tranh chấp là 50.000đ/m² (Năm mươi nghìn đồng/m²). Tổng giá trị của diện tích đất đang tranh chấp tại thời điểm giải quyết là: 8.998,7m² x 50.000đ = 449.935.000 đồng > 2,4 lượng vàng SJC

Do vậy ông L1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông L số tiền là:

$$449.935.0 \quad \times \quad 5/6 = 416.612.500 \text{ đồng.}$$

Ngoài ra, phần tranh luận luật sư của nguyên đơn nêu về những sai sót tố tụng về phần tuyên án tại mục 2 phần quyết định là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Từ đó Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận sửa án sơ thẩm về việc không tuyên xử về mục này.

Vì thế, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông L1 phải trả cho nguyên đơn 5/6 giá trị của quyền sử dụng đất theo giá tại thời điểm giải quyết tranh chấp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền phải trả cho nguyên đơn theo qui định của pháp luật.

[4] Về án phí, nguyên đơn - ông Lê Hoàng L, sinh năm 1950 và bị đơn - ông Lê Hoàng L1, sinh năm 1947 theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội các đương sự là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

I/ Chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn - ông Lê Hoàng L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị Thu V.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 5/6 giá trị của quyền sử dụng đất của hợp đồng theo giá tại thời điểm giải quyết tranh chấp. Cụ thể: Buộc ông Lê Hoàng L1 và bà Bùi Thị D phải trả cho ông Lê Hoàng L và bà Đỗ Thị Thu V số tiền 416.612.500 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng L về việc tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 615865, diện tích 9.207m² do Ủy ban nhân dân huyện E cấp do ông Lê Hoàng L1 ngày 12/10/2015.

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và giám định chữ ký: Tổng cộng chi phí là 15.000.000 đồng, ông L, ông L1 mỗi bên chịu ½ là 7.500.000 đồng. Ông L đã thanh toán chi phí là 13.550.000 đồng, ông L1 đã thanh toán 1.450.000 đồng. Do đó, ông Lê Hoàng L1, bà Bùi Thị D phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông L 6.050.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn

phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí sơ thẩm: ông Lê Hoàng L1 và ông Lê Hoàng L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Hoàng L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 7.700.000 đồng mà ông L đã nộp theo các biên lai thu số 0000298 ngày 01/8/2016 và biên lai thu số 0000297 ngày 01/8/2016 đều tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Hoàng L và bà Đỗ Thị Thu V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Hoàng L, bà Đỗ Thị Thu V, mỗi người số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0000038 ngày 13/8/2018 và số 0000056 ngày 24/8/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Long An (1);
- VKSND tỉnh Long An (1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Các đương sự (10);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 14b (HTKN);

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

Phạm Thị Duyên