TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 151/2019/DS-PT Ngày: 07 - 5 - 2019. *V/v: Tranh chấp đòi tài sản*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Vân

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Tuấn

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - 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: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 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: 403/2018/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2018 về việc*"Tranh chấp đòi tài sản"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 403/2019/QĐPT ngày 17 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: 10917 Bexley Dr Houston TX 77099, Hoa Kỳ.

Người đại diện hợp pháp (theo ủy quyền) của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Vũ B, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp T 1, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bà Lê Thị H sinh năm 1959; địa chỉ: ấp 1, xã V, huyện B, tỉnh B. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn T, Văn phòng Luật sư Trương Văn T, Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1963; (có mặt)

Địa chỉ: 144A1 khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Ngọc P – Văn phòng luật sư Đặng Phúc (có mặt)

Người làm chứng:

1/ Ông Lê Văn T, sinh năm 1930; (có mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2/ Bà Lê Thị L, sinh năm 1961; (có mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Địa chỉ: 36 N, phường 14, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Vũ B, bà Lê Thị Hoa là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày: Vào năm 2011, năm 2012 bà L có chuyển tiền cho ông Lê Văn Tấn 02 lần với tổng số tiền là 45.000 (bốn mươi lăm ngàn) đôla Canada mục đích để ông T mua đất và đứng tên quyền sử dụng đất thay cho bà L, do bà L là người nước ngoài nên không được nhà nước giao đất, với điều kiện khi nào bà L hồi hương thì ông T sẽ trả lại quyền sử dụng đất cho bà L. Các phần đất ông T đứng tên thay cho bà L và ông T đang quản lý, sử dụng như sau: Thửa đất số 422, tờ bản đồ số 4, diện tích là 2500,3m^2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), theo đo đạc thực tế của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bến Tre ngày 08/9/2017, diện tích là 2445,8m^2 phần đất này ông T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Hạnh Nguyên. Thửa 177, tờ bản đồ số 4, diện tích 699,8m^2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), theo đo đạc thực tế của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bến Tre ngày 08/9/2017 hiện nay là thửa 177A, thửa này ông T sử dụng là 452,1m^2, diện tích chênh lệch thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 247,7m^2 theo ông T thì phần này ông Nguyễn Thành T đang sử dụng (có ký hiệu 177B) thửa đất này ông T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thành N và thửa đất số 179, tờ bản đồ số 4, diện tích là 2029,7m^2 thửa đất này ông T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Đ, các thửa đất cùng tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Hiện trạng trên đất có căn nhà cấp 4, chuồng dê, chuồng gà và một số cây trồng như: dừa, bưởi, chanh, quýt, cam, một số loại cây khác. Hàng năm bà L đều gửi tiền về cho ông T để cải tạo trên các phần đất này. Đối với phần công sức trên đất phía bị đơn yêu cầu đề nghị giải quyết theo quy định.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà L là "Giấy xác nhận" ngày 15/5/2012 của ông Lê Văn T. Theo nội dung của giấy xác nhận này, ông T thừa nhận có đứng tên thay cho bà L các phần đất thuộc thửa 177, 179 và 422 cùng tờ bản đồ số 4, tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre đến khi bà L về Việt

Nam sinh sống thì ông T sẽ chuyển lại cho bà L, ông T không được sang bán hay cầm cố cho ai khi chưa có sự đồng ý của bà L.

Do ông T có ý định chiếm đoạt các phần đất nêu trên nên bà L có nhiều lần gặp ông T để thương lượng yêu cầu ông T chuyển giao quyền sử dụng đất cho nhưng ông T không thực hiện.

Theo đơn khởi kiện thì bà L yêu cầu ông T trả quyền sử dụng đất thuộc các thửa 422, 177, 179 cùng tờ bản đồ số 4, tại xã S, thành phố B. Tuy nhiên, do bà L là người nước ngoài nên yêu cầu ông T trả lại giá trị quyền sử dụng đất, phần đất có tổng diện tích là 4927,6m^2 thuộc các thửa 422, 177A và 179A, 179B, 179C tờ bản đồ số 4, tại xã Sơ, thành phố B. Ông B, bà H xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa 177B (các phần đất theo kết quả đo đạc ngày 08/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bến Tre). Đối với phần nhà ở, chuồng dê, chuồng gà và cây trồng trên đất nguyên đơn không tranh chấp, đồng ý để cho Tấn quản lý sử dụng. Bà L chỉ yêu cầu tính giá trị đất, không yêu cầu tính giá trị các tài sản khác gắn liền với đất. Đối với phần đất mà ông T cho rằng ông Nguyễn Thành Tr sử dụng thửa 177B, thì phần này bà L không tranh chấp, không có yêu cầu đối với ông Tr trong vụ kiện này, nếu sau này có tranh chấp thì bà L sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T, ông cho rằng đã chuyển trả cho bà L tổng số tiền là 561.475.220 đồng nên ông T đề nghị khấu trừ số tiền này và số tiền lãi phát sinh vào số tiền 45.000 đôla Canada mà bà L đã chuyển cho ông T, bà L không đồng ý vì thực chất bà L không có nhận số tiền nào từ ông T chuyển trả lại. Bà L chỉ nhận tiền từ việc mua bán phần đất khác, không liên quan đến phần đất tranh chấp này.

Ông B, bà H đồng ý theo kết quả định giá ngày 30/6/2016 của Hội đồng định giá tài sản và giá trị đất lúc chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông N, bà Đ và bà N và đồng ý với kết quả với kết đo đạc ngày 08/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bến Tre để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Theo đơn phản tố, đơn phản tố bổ sung và trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Lê Văn T trình bày: Ông thống nhất phần đất tranh chấp tổng diện tích là 4927,6m^2 thuộc các thửa 422, 177A và 179A, 179B, 179C tờ bản đồ số 4, tại xã S, thành phố B. Ông thừa nhận số tiền 45.000 (bốn mươi lăm ngàn) đôla Canada ông nhận của bà L ông đã mua và đứng tên quyền sử dụng đất dùm cho bà L các thửa 422, 177, 179 cùng tờ bản đồ số 4, tại xã S, thành phố B như phía nguyên đơn trình bày. "Giấy xác nhận" ngày 15/5/2012 ông thừa nhận có ký tên. Tuy nhiên, vào năm 2014 do bà L có nhu cầu cần tiền mua nhà tại Mỹ nên bà L đã yêu cầu ông mua lại các phần đất nói trên, ông đồng ý mua các phần đất này, sau đó ông đã chuyển trả tiền lại cho bà L 05 lần, như sau: lần 1 chuyển cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 51.900.000 đồng, lần 2 chuyển cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 58.900.220 đồng, lần 3 ông chuyển trực tiếp cho bà Lê Thị L số tiền là 150.225.000 đồng, lần 4 chuyển cho bà Lê Thị L số tiền là 150.225.000 đồng và lần 5 chuyển cho ông Lê Văn T số tiền là 150.225.000 đồng. Tổng số tiền mà ông đã chuyển trả lại cho bà L là

561.475.220 đồng. Do đó, ông yêu cầu khấu trừ số tiền này và tiền lãi phát sinh tạm tính là 208.447.675 đồng vào số tiền mà bà L đã chuyển 45.000 (bốn mươi lăm ngàn) đôla Canada cho ông, còn lại bao nhiêu ông sẽ trả tiếp cho bà L. Ông chỉ yêu cầu trách nhiệm của bà L không yêu cầu ai khác.

Đối với lời khai của ông T cho rằng, ông T không biết ông và bà L là không đúng, ông không biết ông T nên ông không thể nào chuyển tiền vào tài khoản ông T nếu bà L không yêu cầu ông. Do đó, ông đề nghị Tòa án xác định ông T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Tuy nhiên, trong vụ kiện này ông không yêu cầu ông T trả số tiền 110.800.220 đồng đã nhận từ ông.

Hiện trạng trên đất tranh chấp, ông thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn, tuy nhiên các tài sản trên đất là của ông.

Ông đồng ý theo kết quả định giá ngày 30/6/2016 và giá trị đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông N, bà Đ, bà N và đồng ý với kết quả với kết đo đạc ngày 08/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bến Tre để làm cơ sở giải quyết vụ án. Đối với thửa 177B (theo kết quả đo đạc ngày 08/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bến Tre) thì phần này ông không sử dụng mà do ông Nguyễn Thành T sử dụng, do ông T có phần đất kế bên phần đất này, lúc nhận chuyển nhượng thì phần diện tích ông Tr mua không đủ để tách thửa cho ông Tr nên giữa ông Tr với ông và người chuyển nhượng đất thỏa thuận để cho ông đứng tên thay cho ông Tr nhưng thực chất ông không sử dụng phần đất này, người sử dụng là ông Tr.

Đối với công sức của ông trên các phần đất tranh chấp, ông yêu cầu xem xét cho ông theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Ông T thừa nhận có nhận từ bà L số tiền 45.000 (bốn mươi lăm ngàn) đôla Canada để mua đất và đứng tên thay cho bà L, điều này cũng đã được ông T ký tên vào giấy xác nhận ngày 15/5/2012 đã được Ủy ban nhân dân phường 2, thành phố B xác nhận chữ ký. Đối với yêu cầu phản tố của ông T thì nguyên đơn không đồng ý, ông T không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc bà L yêu cầu trả lại tiền và bà L cũng không thừa nhận có nhận tiền như lời trình bày của ông T. Đối với số tiền 561.475.220 đồng ông T phản tố cho rằng đã chuyển trả cho bà L, thực chất đây là số tiền bán đất ở ấp 1, xã Vang Q, huyện B, phần đất này bà L nhờ ông Lê Văn T mua và đứng tên dùm, sau đó bà L yêu cầu ông T2 bán được 590.000.000 đồng, số tiền này bà L nhờ ông T, ông T2 và bà Lê Thị L mỗi người chuyển cho bà L 8.700 (tám ngàn bảy trăm) đôla Canda (tương đương 150.225.000 đồng), tổng số tiền bà L nhận là 450.675.000 đồng. Đối với số tiền 110.800.220 đồng ông T cho rằng bà L yêu cầu ông T chuyển cho ông Thông thì bà L không thừa nhận số tiền này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông không biết bà L, ông T là ai. Đối với số tiền 110.800.220 đồng theo 02 ủy nhiệm chi của Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín thì ông có nhận. Tuy nhiên, ông không biết mục đích của việc giao dịch số tiền này là gì, ông cũng không nhớ số tiền này nhận để làm gì vì số tiền này ông nhận đã lâu, ông đã thực hiện nhiều giao dịch như vậy với nhiều người, ai có yêu cầu thì ông làm.

Người làm chứng bà Lê Thị L trình bày: Bà là chị của bà L, ông T, trước đây cha bà là ông T2 có đứng tên quyền sử dụng đất cho bà L phần đất ở xã Vang Quới Đông, năm 2014 ông T2 bán phần đất này, sau đó ông T2 giao tiền cho ông T, khi ông T nhận tiền thì ông T nói với bà đến Ngân hàng để làm thủ tục chuyển số tiền này cho bà L ở nước ngoài, do số tiền lớn nên ông T không chuyển hết mà yêu cầu bà cùng chuyển, bà không biết chuyển bao nhiêu, bà chỉ đến Ngân hàng kí tên nên bà biết số tiền mà bà chuyển tiền là tiền từ ông T2 bán phần đất ở xã Vang Quới Đông, không phải tiền nào khác.

Người làm chứng ông Lê Văn T trình bày: Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/3/2017 ông T2 trình bày như sau: ông là cha của bà L, ông T, giữa L và T thỏa thuận mua đất ở xã S như thế nào thì ông không biết. Trước đây, ông có đứng ra mua cho bà L đất ở Chợ Chùa, phần đất này cũng đã bán và ông cũng đứng tên mua cho bà L phần đất ở xã Vang Quới Đông, khi bán phần đất ở xã Vang Quới Đông xong ông có cùng con gái là là L, và con trai là T đến Ngân hàng để chuyển tiền bán phần đất này cho bà L. Tại phiên tòa sơ thẩm ông T2 cho rằng phần đất ông đứng tên dùm bà L ở xã V thì số tiền bán đất này ông giữ để tiêu xài và dưỡng già. Còn tiền mà ông T2 chuyển cho bà L là tiền của ông T đưa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 10/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Áp dụng các Điều 156, 256 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 5 Luật Đất đai năm 2013, các Điều 35, 37, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L về việc đòi lại tài sản với bị đơn ông Lê Văn T.

Buộc ông Lê Văn T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho bà Lê Thị L số tiền là 1.004.926.500 đồng (Một tỷ lẻ bốn triệu chín trăm hai mươi sáu ngàn năm trăm đồng).

Ông Lê Văn T được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích phần đất có tổng diện tích là 4927,6m^2 thuộc các thửa 422, 177A (thửa củ 177) và 179A, 179B, 179C (thửa củ 179) cùng tờ bản đồ số 4, tại xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L đối với thửa 177B thuộc một phần của thửa 177 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Các phần đất có họa đồ kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T đối với bà Lê Thị L về việc ông T yêu cầu khấu trừ số tiền 561.475.220 đồng và tiền lãi là 208.447.675 đồng, tổng cộng là 769.922.895 đồng (bảy trăm sáu mươi chín triệu chín trăm hai mươi hai ngàn tám trăm chín mươi lăm đồng) vào số tiền bà L đã chuyển cho ông T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/8/2018 bị đơn ông Lê Văn T kháng cáo.

Ngày 24/8/2018 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Ông T xác định có nhận của bà L số tiền tổng số là 45.000 đô la Canada để mua đất và đứng tên hộ. Số tiền 45.000 đô la Canada năm 2011, 2012 theo qui đổi tỷ giá hối đoái với VNĐ tương đương số tiền 1.000.000.000 đồng. Tại bản án sơ thẩm lấy số tiền 475.223.000 đồng làm cơ sở vốn ban đầu mua các bất động sản trên là chưa hợp lý, mà phải lấy số tiền 1.000.000.000 đồng làm giá trị ban đầu để tính. Vì vậy, yêu cầu sửa bản án theo hướng buộc ông Lê Văn T có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 45.000 đô la Canada ban đầu tương đương với số tiền 1.000.000.000 đồng và chia đôi giá trị lợi nhuận 534.630.000 do các bất động sản trên tăng giá. Cụ thể số tiền bà L yêu cầu nhận là 1.267.315.000 đồng và ông T nhận 267.315.000 đồng.

Ông Lê Văn T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Về tố tụng ông đã nhiều lần yêu cầu đưa ông Nguyễn Văn T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng sơ thẩm không thực hiện. Về nội dung: việc ông chuyển tiền trả cho bà L ngoài 2 lần chuyển qua ông Thông thì ông đã trực tiếp chuyển 1 lần, chuyển cho ông T2 (là cha) và bà Lợi (là chị) để chuyển cho bà L. Bà L thừa nhận có nhận nhưng cho rằng tiền của ông T2 bán đất giùm bà L, trong khi ông T cho rằng ông không có liên quan gì đến việc bán đất do bà L khai, các chứng từ chuyển tiền đều xác định ông chuyển trực tiếp cho bà L 1 lần, chuyển từ tài khoản của ông cho ông T2, bà Lợi mỗi người 1 lần để ông T2, bà Lợi chuyển cho bà L nhưng tòa sơ thẩm không ghi nhận mà chỉ căn cứ việc ông không cung cấp được giấy tờ chứng minh việc chuyển tiền cho bà L. Do ông và bà L là anh em nên tin tưởng nhau, mọi giao dịch đều qua điện thoại nên ông không cung cấp được. Vì vậy, ông yêu cầu sửa bản án đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông và sửa phần án phí sơ thẩm. Nếu thấy tòa sơ thẩm điều tra xác minh không đầy đủ ông đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến. Căn cứ vào nội dung kháng cáo và lời khai của các bên xét thấy: tỷ giá CAD tại thời điểm bà L chuyển tiền về cho ông T chưa được cấp sơ thẩm xem xét, giá trị 3 thửa đất ông T mua thực tế bao nhiêu chưa được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ. Những vấn đề này tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung làm rõ, do đó cần chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại để đảm bảo quyền lợi cho các bên. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ kiện dân sự về tranh chấp đòi tài sản giữa nguyên đơn bà Lê Thị L với bị đơn ông Lê Văn T, quan hệ pháp luật này được qui định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn, thấy rằng:

Do bà L là người nước ngoài không được đứng tên quyền sử dụng đất ở Việt Nam nên bà gửi tiền nhiều lần tổng cộng là 45.000 đô la Canada cho ông T để nhờ ông T nhận chuyển nhượng và đứng tên thay cho bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm các thửa đất như sau: thửa 422 diện tích 2500,3m^2; thửa 177 diện tích 699,8m^2; thửa 179 diện tích 2019,7m^2 cùng tọa lạc tại xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre, do ông T có ý định không trả quyền sử dụng cho bà L nên bà L khởi kiện yêu cầu ông T phải trả bằng giá trị phần đất có tổng diện tích là 4927,6m^2 thuộc các thửa 422, 177A và 179A, 179B, 179C tờ bản đồ số 4, tại xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà L cho rằng bà L giao cho ông T 45.000 đô la Canada năm 2011, 2012 tương đương 1.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại thời điểm mua đất ông T chỉ mua 475.223.000 đồng số tiền còn lại khoảng 524.777.000 đồng án sơ thẩm chưa xem xét cần được khấu trừ vào phần giá trị đất để trả cho bà L. Ngoài ra, còn yêu cầu chia đôi giá trị lợi nhuận 534.630.000 do các bất động sản tăng giá.

Ông T thừa nhận có nhận số tiền 45.000 đô la Canada của bà L, ông đã mua và đứng tên dùm cho bà L các thửa 422, 177, 179 cùng tờ bản đồ số 4, tại xã S, thành phố B. Tuy nhiên, ông T cho rằng vào năm 2012 lúc mua đất không ghi trị thực mà chỉ ghi giá thấp hơn để trốn thuế. Thực tế ông mua đất hết chỉ còn thừa 12.000.000 đồng.

Tại sơ thẩm xác định:

Tổng cộng phần đất tranh chấp có giá trị là 1.534.630.000 đồng.

Tổng giá đất lúc nhận chuyển nhượng các bên khai là 475.223.000 đồng.

Từ đó, phần chênh lệch giá (trượt giá) được tính theo giá đất hiện nay trừ đi tiền chuyển nhượng ban đầu là 1.534.630.000 đồng – 475.223.000 đồng = 1.059.407.000 đồng để tính giá trị được hưởng cho các đương sự. Nay, đương sự khai giá mua đất nền trên chỉ là giá ghi trong hợp đồng chứ không đúng thực tế. Như vậy giá trị 3 thửa đất ông T mua thực tế là bao nhiêu đương sự chưa khai, chưa được làm rõ. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đây là tình tiết mới, hội đồng sơ thẩm không có lỗi.

Do đó, đề nghị của phía nguyên đơn, bị đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao là có cơ sở chấp nhận. Để đảm bảo 2 cấp xét xử, đảm bảo quyền lợi cho các đương sự cần hủy toàn bộ bản án giao về cho Tòa án nhân dân tỉnh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Bản án sơ thẩm bị huỷ nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L và ông Lê Văn T.

Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 10/8/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Chuyển hồ sơ về cho toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị L và ông Lê Văn T không phải chịu, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008114 ngày 28/8/2018 và số 0008112 ngày 27/8/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre.

Về án phí sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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 TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bến Tre; (1)
- VKSND tỉnh Bến Tre; (1)
- Cục THADS tỉnh Bến Tre; (1)
- Đương sự (6)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (3) 14b (MTTT)

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Trần Thị Huyền Vân