

Bản án số: 293/2019/DS-PT
Ngày: 17 - 7 - 2019
V/v tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu
hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ.

**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: Ông Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Đặng Quốc Khởi

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo - 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 Trần Anh Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 17 tháng 7 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 thụ lý số: 405/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2018 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1228/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn V (V Van Tran), sinh năm 1951, (vắng mặt)

2. Bà Trần Thị L (L Thi Tran), sinh năm 1953, (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 8321, 37th, Ave South, Seattle, WA 98118, USA.

Địa chỉ liên lạc: Số 1 H, ấp S 1, thị trấn NS, huyện Thoại Sơn, An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị L, ông Trần Văn V: Ông Hứa Hoàng C, sinh năm 1956; địa chỉ: số D đường T, phường B, Tp Long Xuyên, An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 10/12/2014), (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1954; Cư trú: Số HV, ấp BS, thị trấn S, huyện Thoại Sơn, An Giang (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Y: Ông Trần Anh T, sinh năm 1983; Cư trú: Số HV, ấp S, thị trấn S, huyện S, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 28/01/2015), (có mặt).

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

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1954; Địa chỉ: Ấp 2, xã A, huyện T, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ liên lạc: Ấp Nam Sơn, thị trấn Núi Sập, Thoại Sơn, An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T: Ông Trần Anh T, sinh năm 1983; Cư trú: ấp S, Thị trấn S, An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 28/01/2015), (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1939; Cư trú: Số nhà 01, khóm H, Phường X, thành phố Long Xuyên, An Giang (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Thế Tr, sinh năm 1966; Cư ngụ: Ấp 2, xã A, huyện T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

4. Ông Trần Du Ph (Tr), sinh năm 1980; Địa chỉ: 5440-26th, AVE.S.SEATTLE, W.A 98108 USA (vắng mặt).

5. Ông Trần Anh T, sinh năm 1983 (có mặt).

6. Bà Trần Thị Ánh Tu, sinh năm 1985 (vắng mặt);

7. Bà Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ánh Tu, bà Nguyễn Thị Cẩm N: Ông Trần Anh T (theo văn bản ủy quyền ngày 17/6/2017)

8. Cháu Trần Thảo Ng, sinh năm 2014 (do ông Trần Anh T và bà Nguyễn Thị Cẩm N là người đại diện theo pháp luật); địa chỉ: Số HV, ấp BS, thị trấn S, huyện Thoại Sơn, An Giang.

9. Văn phòng công chứng Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lại Văn Gi (theo văn bản ủy quyền ngày 17/6/2017), (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Y, ông Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Trần Văn V, bà Trần Thị L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hứa Hoàng C trình bày:

Bà Trần Thị L và ông Trần Văn V là Việt kiều định cư ở Mỹ, vào ngày 11/02/2003 bà Trần Thị L và ông Trần Văn V có về Việt Nam mua 2 nền nhà diện tích 120m² tọa lạc tại số 34-35 (nay là số 19-21), đường Hùng Vương, ấp Bắc Sơn, thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, giá 290.000.000đồng của bà Nguyễn Thị Thu L, bà Trần Thị L và ông Trần Văn V đưa tiền mua đất trực tiếp cho bà Thu L (Lần 1 đưa 30.000.000đồng tiền cọc, lần 2 đưa 260.000.000đồng có làm biên nhận ngày 11/02/2003). Sau khi bà Nguyễn Thị Thu L nhận tiền thì có cùng bà Trần Thị L đến Ủy tín dụng nhân dân thị trấn núi sập để mở một sổ tiết kiệm mang tên bà Nguyễn Thị Thu L (không có mặt bà Nguyễn Thị Y). Do bà Trần Thị L và ông V là Việt kiều không thể đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên có nhờ Bà Nguyễn Thị Y là chị dâu đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thu L và bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00122,QSDĐ/La ngày 18/6/2003, tờ bản đồ số 18, thửa số 92, diện tích 120m², nhưng do quan hệ ruột thịt nên việc nhờ đứng tên quyền sử dụng đất giùm chỉ nói miệng không làm giấy tờ gì.

Đến năm 2004 ông V, bà Trần Thị L có hợp đồng với thợ xây là ông Nguyễn Thế Tr để xây nhà trên 2 nền đất đã mua của bà Thu L, tổng cộng tiền công và tiền vật liệu xây dựng là 210.000.000đồng, sau khi hoàn thành, ông bà tiếp tục nhờ ông Trần Văn T bà Y quản lý nhà và cho thuê nhà, lợi nhuận từ việc thuê nhà sẽ chia đôi 50% bà Y, ông T hưởng, còn 50% thì giúp đỡ cho những người khó khăn trong thân tộc, nhưng trong quá trình quản lý cho thuê bà Y, ông T không thực hiện đúng thỏa thuận mà sử dụng nhà vì mục đích cá nhân mà không báo cho ông V, bà L biết.

Sau nhiều lần thương lượng giải quyết nhưng không thành, nay bà Trần Thị L và ông Trần Văn V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Y và ông Trần Văn T có trách nhiệm trả lại cho ông bà vốn gốc chuyển nhượng

đất là 290.000.000đồng, vốn gốc xây nhà là 210.000.000đồng và phân chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất thực tế tại thời điểm xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu ông T, bà Y và ông T phải trả lại vốn gốc xây nhà là 210.000.000đồng.

Ông T, bà Y có làm hợp đồng tặng cho ông Trần Văn T phần đất 120m², nên phía đơn có yêu cầu xem xét hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng huyện Thoại Sơn chứng thực ngày 01/11/2014 và yêu cầu Tòa án buộc nghĩa vụ của ông T cùng với ông T, bà Y phải trả lại cho nguyên đơn các tài sản như đã nêu ở trên.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Y và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Văn T do ông Trần Văn T đại diện trình bày:

Vào tháng 02/2003 ông Trần Văn V và bà Trần Thị L là Việt kiều sinh sống tại nước Mỹ có về Việt Nam mua cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Y 2 nền nhà diện tích 120m² tại số 19-21 (Số cũ là 34-35) đường Hùng Vương, ấp Bắc Sơn, thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn của bà Nguyễn Thị Thu L, giá 290.000.000đ, tiền mua 2 nền nhà trên là do bà Trần Thị L giao trực tiếp cho bà Nguyễn Thị Thu L. Lý do ông V và bà Trần Thị L mua nền nhà cho bà Y, ông T là do ông Trần Du Ph (Tr) là con ruột của bà Y, ông T làm việc cho ông V, bà Trần Thị L và sống chung với bà L, ông V ở Mỹ từ ngày 11/12/1992 nhưng ông Ph không nhận lương từ ông V bà L, nên khi về Việt Nam ông V bà L bỏ tiền mua 2 nền nhà cho bà Y, ông T xem như là tiền công trả cho ông Ph. Sau khi mua 2 nền nhà thì bà Y và bà Nguyễn Thị Thu L đến Phòng Tư pháp huyện Thoại Sơn để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00122,QSDĐ/La ngày 18/6/2003, tờ bản đồ số 18, thửa số 92, diện tích 120m², bà Y không có đứng tên giùm ông V và bà L. Việc mua 2 nền nhà xem như là tiền công trả cho ông Ph các bên không làm giấy tờ về việc nay.

Sau khi ông Trần Văn V và bà Trần Thị L mua 2 nền nhà cho ông T và bà Y thì ông V, bà L trở về Mỹ. Sau đó, ông T, bà Y đã xây dựng nhà trên đất và được cấp phép xây dựng vào ngày 30/10/2003. Bà Y hợp đồng với ông Nguyễn Thế Tr để xây dựng nhà giá, nhân công 21.000.000đồng, ông T đưa tiền công trực tiếp cho ông Tr (do là bà con họ hàng nên không làm hợp đồng bằng văn bản), còn vật liệu xây dựng thì bà Y và ông T trực tiếp mua. Tổng cộng cả tiền công và vật liệu xây dựng thì khoảng trên dưới 210.000.000đồng. Trong thời

gian xây dựng nhà thì ông V, bà L có mặt tại Việt Nam. Đến năm 2009 thì bà Y, ông T có cải tạo lại nhà và được cấp phép sửa chữa ngày 01/12/2009.

Nay các nguyên đơn yêu cầu ông T, bà Y trả giá trị quyền sử dụng đất thì ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Y không đồng ý, vì 2 nền nhà trên do ông V, bà L mua cho ông T, bà Y, không phải đứng tên giùm, còn căn nhà thì do bà Y và ông T tự bỏ tiền ra cất không phải tiền của ông V, bà L.

Đối với chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 460m² và biên nhận tiền ngày 12/5/2014 mà phía bị đơn cung cấp, thì vào năm 2014 phía ông T, bà Y có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 460m² của ông T, bà Y cho ông V, bà L để chuyển nhượng nhằm giải quyết tranh chấp căn nhà tại số 19-21 đường Hùng Vương, nhưng bà L, ông V chuyển nhượng không được. Sau đó bà L, ông V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y, ông T và bà Y, ông T giao cho ông V, bà L 20.000USD trị giá của miếng đất tại số 19-21 đường Hùng Vương xem như giữa ông V, bà L và ông T, bà Y đã giải quyết xong tranh chấp nhà đất tại số 19-21 đường Hùng Vương.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2015, tờ xác nhận ngày 12/12/2014 (Bút lục 94,130,131) và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Thu L khai:

Vào năm 2003 bà L có chuyển nhượng cho ông V, bà L hai nền nhà tổng diện tích 120m² tại số 34-35 đường Hùng Vương, ấp Bắc Sơn, thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, giá 290.000.000đ có làm tờ biên nhận ngày 11/02/2003, số tiền 290.000.000đồng bà Trần Thị L đưa cho bà 2 đợt, đợt 1 đưa 30.000.000đồng, đợt 2 đưa 260.000.000đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Núi Sập có ông Trương Hoài V là Giám đốc Quỹ tín dụng chứng kiến. Tbà và bà L có đến Phòng Tư pháp huyện Thoại Sơn làm thủ tục chuyển nhượng, lúc này cùng đi có bà Nguyễn Thị Y, bà L nói là Việt kiều nên không thể đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên nhờ bà Y đứng tên giùm. Bà không quen biết hay làm ăn gì với bà Y, chỉ khi đến Phòng Tư pháp huyện Thoại Sơn làm thủ tục thì bà L mới giới thiệu bà Y với tôi, bà chỉ nhận số tiền 290.000.000đồng do bà L trực tiếp đưa.

Ông Trần Anh T trình bày:

Năm 2003 bà Trần Thị L có về Việt Nam thăm gia đình ông nói mang tiền của ông Trần Du Ph về mua đất cho ông T, bà Y, sau đó ông T, bà Y mua phần đất 120m² của bà Nguyễn Thị Thu L với giá 290.000.000đồng, ông T đặt cọc

trước cho bà Thu L 30.000.000đồng, sau đó đến Phòng Tư pháp huyện Thoại Sơn làm hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng đất và trả hết tiền và đứng tên mẹ tôi là bà Y. Ngày 30/3/2003 bà Y, ông T xin phép cất nhà trên phần đất 120m², có thuê ông Nguyễn Thế Tr xây dựng nhà, tiền vật liệu xây dựng và nhân công đều do ông T trả. Năm 2009 sửa chữa lại nhà mở tiệm chụp hình cho thuê đồ cưới lấy tên cửa tiệm là “T”.

Ngày 01/11/2014 ông T, bà Y đã làm hợp đồng tặng cho ông phần đất 120m², nay ông không đồng ý trả nhà đất cho nguyên đơn và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng huyện Thoại Sơn chứng thực ngày 01/11/2014, vì hợp đồng này có trước thời điểm nguyên đơn khởi kiện. Còn riêng căn nhà thì trong quá trình sử dụng ông có đóng góp công sức và tiền để sửa chữa.

Văn phòng Công chứng huyện Thoại Sơn do ông Lại Văn Gi đại diện trình bày:

Việc tranh chấp giữa các bên Văn phòng công chứng huyện Thoại Sơn không có ý kiến. Đối với yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng huyện Thoại Sơn chứng thực ngày 01/11/2014, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00122,QSDĐ/La ngày 18/6/2003, tờ bản đồ số 18, thửa số 92, diện tích 120m² do bà Nguyễn Thị Y đứng tên và các giấy tờ nhân thân của các đương sự, Văn phòng công chứng tiến hành công chứng hợp đồng tặng cho giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Y và ông Trần Văn T theo quy định của pháp luật, nên Văn phòng Công chứng không đồng ý với việc hủy hợp đồng tặng cho trên.

Tại bản tường trình ngày 18/10/2016 và ngày 02/9/2017 ông Trần Du Ph trình bày:

Đơn khởi kiện của ông V, bà L là không có căn cứ, ông V, bà L không có quyền khởi kiện, bởi vì số tiền mua đất và xây dựng căn nhà cho bà Y, ông T tại 19-21, đường Hùng Vương, ấp Bắc Sơn, thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang, Việt Nam là tiền công của ông làm việc và dành dụm để làm quà biếu cho bà Y, ông T, toàn bộ số tiền ghi trong đơn kiện của ông V, bà L là của ông, ông đã để bà L giữ cho an toàn. Ông nhờ bà L cầm và mang về Việt Nam giúp tôi mua đất và xây nhà cho bà Y, ông T để ở.

Ý kiến của bà Trần Thị Ánh Tu và Nguyễn Thị Cẩm N (BL 477, 478)

Theo các bà biết năm 2003, bà Trần Thị L về Việt Nam thăm gia đình nói

mang tiền của ông Trần Du Ph về mua đất cho ông T, bà Y, sau đó ông T, bà Y mua phần đất 120m² của bà Nguyễn Thị Thu L và xây dựng nhà trên đó, hiện nay gia đình tôi đang ở. Năm 2012, bà Trần Thị L về Việt Nam đòi số tiền trước đây bà nói là ông Trần Du Ph mua đất cho cha mẹ các bà ở chợ mới đường Hùng Vương, thị trấn Núi Sập là của bà L bỏ tiền ra, nên cha mẹ tôi trả 20.000USD bà Trần Thị L đã nhận đủ tiền. Ngày 01/11/2014 ông T, bà Y đã làm hợp đồng tặng cho ông Trần Anh T phần đất 120m², nay các bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án số 242/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Căn cứ vào Án lệ số 02/2016/AL được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Các Điều 153, 154, 157, 158, 162, 164, 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

1- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu đòi lại vốn gốc xây nhà là 210.000.000đồng.

2- Không xem xét yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng huyện Thoại Sơn chứng thực ngày 01/11/2014.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc đòi lại vốn gốc chuyển nhượng đất là 290.000.000đồng và phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất thực tế tại thời điểm xét xử.

Buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Y phải có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn V (V Van Tran) và bà Trần Thị L (L Thi Tran) số tiền 1.316.088.000đồng (Một tỷ ba trăm mười sáu triệu không trăm tám mươi tám nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, đo vẽ, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 10/01/2018, bà Nguyễn Thị Y và ông Trần Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh bị đơn đứng tên giùm đất cho nguyên đơn, người làm chứng ông Nguyễn Thế Tr

có lời khai mâu thuẫn, việc xây nhà là do bị đơn xây năm 2003 và sửa năm 2009 nhưng nguyên đơn nhiều lần về Việt Nam mà không có ý kiến gì, bị đơn không đồng ý giá tài sản tranh chấp, việc định giá đất là cao so với giá thị trường. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, ông T đại diện cho ông T, bà Y vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Trong quá trình tranh tụng tại tòa hôm nay, các đương sự trình bày như sau:

Ông T trình bày: Tiền mua đất là do vợ chồng ông V trả cho chủ đất nhưng là tiền của ông Ph. Việc dùng tiền công của ông Ph mua đất thì không có chứng cứ. Đề nghị chấp nhận kháng cáo.

Ông C trình bày: Bên ông T thừa nhận tiền mua đất là của ông V. Bên ông T không có chứng cứ về việc tiền mua đất là tiền công ông V trả cho ông Ph. Đề nghị bác kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Có căn cứ kết luận bà L, ông V trả tiền mua đất, bà Y chỉ là người đứng tên giúp. Bên ông T thừa nhận tiền mua đất do ông V trả. Ông T, bà Y không có chứng cứ gì về việc tiền mua đất là tiền công của ông Ph. Đề nghị bác kháng cáo, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, ông Trần Anh T phải trả cho nguyên đơn 290.000.00đ tiền gốc chuyển nhượng 120m² đất thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại số 19-21 (số cũ: 34-35) đường Hùng Vương, ấp Bắc Sơn, thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 18/6/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị Y và tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm vì cho rằng đất do nguyên đơn nhận chuyển nhượng năm 2003 và nhờ bị đơn đứng tên giúp do nguyên đơn là Việt kiều không được đứng tên bất động sản tại Việt Nam. Tuy nhiên, bị đơn không thừa nhận đứng tên giúp đất mà cho rằng nguyên đơn mua đất này là mua cho bị đơn, do con của bị đơn làm công cho nguyên đơn ở Hoa Kỳ nhưng không lấy tiền công nên nguyên đơn

mua đất này cho bị đơn xem như là tiền công trả cho ông Trần Du Ph là con của bị đơn.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Y, ông T thì thấy:

[2]- Người chuyển nhượng đất là bà Nguyễn Thị Thu L xác nhận diện tích đất trên bà Thu L chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà Trần Thị L, bà Y là người được ông V, bà Trần Thị L nhờ đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng đất, vợ chồng ông V đã giao tiền 290 triệu đồng cho bà Thu L, giao tại quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Núi Sập, các bên có làm giấy biên nhận nhận tiền ngày 11/02/2003 (BL: 629, 131, 94). Tại giấy Biên nhận đề ngày 11/02/2003 (BL: 08) có nội dung bà Trần Thị L trả cho bà Thu L 290 triệu tiền chuyển nhượng 02 nền nhà số 34-35 đường Hùng Vương, thị trấn Núi Sập. Quá trình tố tụng bà Y, ông T (ông T đại diện) nhiều lần thừa nhận bà Trần Thị L và ông V là người mua đất và trả tiền đất (BL: 243, 294, 408, 627).

Từ các chứng cứ trên có đủ căn cứ kết luận vợ chồng ông V là người mua 120m² đất nêu trên và nhờ bà Y đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận QSDĐ.

[3]- Bà Y ông T cho rằng nguyên đơn mua đất này là mua cho bị đơn, do con của bị đơn làm công cho nguyên đơn nhưng không lấy tiền công. Tuy nhiên nguyên đơn không thừa nhận và bà Y, ông T và ông Ph (là con bà Y) không có chứng cứ chứng minh có thỏa thuận giữa vợ chồng ông V và ông Ph về việc mua đất để cản trừ tiền công của ông Ph nên không chấp nhận lời trình bày này của bà Y, ông T, ông Ph.

[4]- Bên bà Y, ông T trong quá trình tố tụng và trong đơn kháng cáo cho rằng ông T, bà Y đã trả cho bên bà L, ông V 20.000USD tương đương 400.000.000đ vào năm 2014 là tiền bà Y, ông T mua lại diện tích đất 120m² nêu trên. Các nguyên đơn thừa nhận đã nhận số tiền 20.000USD này nhưng cho rằng đó là tiền nguyên đơn giao lại cho ông T, bà Y thừa đất diện tích 469m² ở tỉnh lộ 943 mà nguyên đơn mua nhưng cũng nhờ bà Y đứng tên (BL: 627).

Xét thấy: Nội dung Giấy giao nhận tiền (BL: 354) thể hiện bà Y giao cho bà Trần Thị L 20.000USD (hai chục ngàn đô), lý do: Giá trị miếng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ mang số 0069 QSDĐ/La (tỉnh lộ 943). Xét nội dung giấy giao tiền phù với lời trình bày của nguyên đơn nên có căn cứ kết luận việc bà Y giao tiền cho bà Trần Thị L chỉ liên quan đến 02 thửa đất số 192, 193 tờ bản đồ số 01, thị trấn Núi Sập, diện tích 460m² đang đứng tên bà Y (BL:352), không

liên quan gì đến diện tích 120m² mà các bên đang tranh chấp. Bên bà Y, ông T không có chứng cứ nào chứng minh số tiền 20.000USD là trả cho miếng đất 120m² tại số 19-21 đường Hùng Vương, thị trấn Núi Sập. Vì vậy, không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà Y, ông T.

[5]- Về xác định công sức đóng góp là tăng giá trị đất: Xét thấy, sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Thu L thì đã xây nhà trên đất từ năm 2003 và bà Y, ông T là người quản lý sử dụng nhà, năm 2009 bên bà Y sửa lại nhà và hiện nay ông T là người đang quản lý sử dụng nhà này. Mặc dù chưa xác định nhà do ai bỏ tiền ra xây (do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về đòi tiền xây căn nhà trên đất tranh chấp) nhưng theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có căn cứ xác định ông T, bà Y có tham gia xây nhà, sửa nhà. Việc xây nhà trên đất và đưa vào kinh doanh (cho thuê) đã góp phần làm tăng giá trị đất. Như vậy, việc bà Y, ông T là người tham gia xây nhà, sửa nhà, là người trực tiếp quản lý, tôn tạo nhà đất trong nhiều năm, đóng thuế đất theo quy định, có công sức đáng kể làm tăng giá trị đất.

Căn cứ án lệ số 02/2016/AL được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án TANDTC thì “ *Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu*”.

Xét công sức của bà Y, ông T trong việc xây cất, sửa chữa nhà, quản lý, tôn tạo nhà đất từ năm 2003 đến nay và nội dung án lệ trên thì phải tính tỷ lệ công sức cho bà Y, ông T tương đương ½ giá trị QSD đất tăng thêm (là lợi nhuận chung) mới thỏa đáng. Việc bà Y, ông T hưởng tiền thuê nhà là do ông bà có phần công sức tạo lập nhà, đưa nhà vào kinh doanh từ đó làm tăng giá trị đất nên không thể trừ tiền thuê nhà vào tiền công sức làm tăng giá trị đất.

Cấp sơ thẩm cho rằng bên bà Y, ông T hưởng tiền thuê nhà là hưởng lợi nhuận trong việc đứng tên QSDĐ để tính công sức cho bà Y ông T bằng 30% giá

trị đất là chưa phù hợp, không đảm bảo quyền lợi của đương sự, không phù hợp với án lệ nêu trên.

Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm như nhận định trên. Cụ thể: Xác định công sức làm tăng giá trị đất của bà Y, ông T là 50%, bên bà L, ông V là 50%. Giá trị tăng thêm của thửa đất theo giá thẩm định giá là 1.465.840.000đ là lợi nhuận chung của hai bên, mỗi bên được hưởng 732.920.000đ. Bên bà Y được QSDĐ nên phải trả bà L, ông V tiền gốc chuyển nhượng đất là 290 triệu đồng và 732.920.000đ tiền chênh lệch do giá trị đất tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu.

[6]- Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu định giá lại: Xét thấy, việc thẩm định giá là khách quan, đúng quy định. Sau khi có chứng thư thẩm định giá thì Tòa án đã thông báo kết quả cho các bên đương sự nhưng không ai có ý kiến gì. Tại phiên tòa hôm nay, ông T không đưa ra được chứng cứ về việc giá đất thực tế thị trường thấp hơn giá theo chứng thư thẩm định và không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc thẩm định giá không khách quan hoặc có vi phạm. Vì vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này.

[7]- Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông V, bà L có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Y, ông T tặng cho ông T đã được công chứng ngày 01/11/2014 (BL: 261A, 315). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không ban hành thông báo nộp tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu này, đương sự chưa nộp tạm ứng án phí nhưng cấp sơ thẩm lại ban hành thông báo thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung (BL: 318) và phần Trích yếu bản án đã xác định quan hệ tranh chấp là yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng phần quyết định của bản án lại tuyên không xem xét yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ với lý do nguyên đơn không nộp tạm ứng án phí là vi phạm tố tụng.

Do ông V, bà L chỉ yêu cầu trả lại tiền gốc chuyển nhượng đất và tiền chênh lệch do giá đất tăng nên các vi phạm trên không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các bên nên chỉ cần rút kinh nghiệm. Như vậy trường hợp này coi như nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện bổ sung về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Y, ông T với ông T và không phải tuyên nội dung này trong quyết định của bản án.

Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Y, sửa một phần bản án sơ thẩm như nhận định trên.

Về án phí: Ông T, bà Y phải chịu 33.316.000đ. Tuy nhiên do ông T, bà Y trên 60 tuổi nên căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 thì ông T, bà Y được miễn án phí.

Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Y; sửa một phần bản án sơ thẩm số 242/2017/DS-ST ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang như sau:

Căn cứ Điều 186 Luật đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ án lệ số 02/2016/AL được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án TANDTC.

1- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn V và bà Trần Thị L về yêu cầu đòi 210 triệu đồng tiền xây nhà đối với bà Nguyễn Thị Y và ông Trần Văn T. Ông V, bà L được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu khởi kiện này theo quy định của pháp luật.

2- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn V và bà Trần Thị L đối với bà Nguyễn Thị Y và ông Trần Văn T về yêu cầu đòi lại 290.000.000đ tiền vốn gốc chuyển nhượng đất và phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm so với tiền vốn gốc khi nhận chuyển nhượng QSDĐ.

Buộc bà Nguyễn Thị Y và ông Trần Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn V (Viết Van Tran) và bà Trần Thị L (L Thi Tran) số tiền 1.022.920.000 (một tỷ không trăm hai mươi hai triệu chín trăm hai mươi ngàn) đồng, trong đó gồm: 290.000.000đ tiền vốn gốc chuyển nhượng đất và 732.920.000đ tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm với tiền vốn gốc khi nhận chuyển nhượng QSDĐ.

3- Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị L, ông Trần Văn V không phải chịu các chi phí tố tụng.

Bà Nguyễn Thị Y, ông Trần Văn T phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị L, ông Trần Văn V số tiền 11.490.000đồng (mười một triệu bốn trăm chín mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án là ông Trần Văn V và bà Trần Thị L (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Y còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với từng thời gian chưa thi hành án.

4- Án phí:

- Án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 miễn án phí cho ông T, bà Y.

Hoàn lại cho ông V, bà L 12.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 71 ngày 05/01/2015 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

- Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn lại cho ông T, bà Y mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu tiền số 5165; 5164 cùng ngày 26/01/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 17/7/2019.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- ND;
- BD;
- NLQ;
- Lưu: HS, VP, 22bTNB.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng