

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**
Bản án số: **57/2020/DS- PT**
Ngày 18- 5- 2020
V/v tranh chấp “Đòi lại giá trị
quyền sử dụng đất”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hà.

Các Thẩm phán: Ông Lâm Thuận Tùng

Ông Đào Chí Keo

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:* Ông Nguyễn Ngọc Bình- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và 18 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2020 về việc tranh chấp “Đòi lại giá trị quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2020/QĐPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Diệp Vĩnh B, sinh năm 1951.

1.2 Bà Trương Thị Kh, sinh năm 1950.

Cùng cư trú: Tổ 12, ấp PMT, xã PT, huyện PT, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc Trung Tr, sinh năm 1960, nơi cư trú: ấp HB 1, xã HL, huyện PT, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 12/02/2020 (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1953.

2.2 Bà Trương Thị M, sinh năm 1952.

Cùng cư trú: Tổ 8, ấp PMT, xã PT, huyện PT, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Lưu Q, sinh năm 1984, nơi cư trú: Khóm DT 2, phường MP, thành phố LX, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 27/02/2020 (Có mặt).

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

3.1 Chị Phan Kim L, sinh năm 1978.

3.2 Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1979.

Cùng cư trú: Tổ 8, ấp PMT, xã PT, huyện PT, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Lưu Q là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 27/02/2020 (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Diệp Vĩnh B và bà Trương Thị Kh ủy quyền cho bà Nguyễn Ngọc Trung Tr trình bày:

Do chỗ chị em ruột (bà Mỹ và bà Kh là chị em ruột) nên vào ngày 30/4/2000 vợ chồng ông B, bà Kh có nhờ vợ chồng ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị Mỹ mua dùm diện tích 5,5 công tầm cắt tương đương 7.128m² đất nông nghiệp (người bán là ông Thắng ở ấp Phú Hạ, xã Phú Xuân) và cho ông Đ, bà Mỹ mượn canh tác, khi cho mượn đất ông Đ, bà Mỹ có làm Giấy mượn đất ngày 30/4/2000 và đồng ý cho ông Đ, bà Mỹ đứng tên dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này khi đòi lại thì mới biết ông Đ, bà Mỹ đã sang tên cho con là Phan Kim L và Nguyễn Văn H. Khi mua được đất ông B, bà Kh có cho ông Đ, bà Mỹ mượn hàng năm là 15.000.000đ, thời gian sau do anh H, chị L trực tiếp canh tác nên hàng năm anh H, chị L trả tiền mượn đất cho ông B, bà Kh mỗi năm khoảng 15.000.000đ. Ông B và bà Kh nhận tiền mượn đất từ năm 2000 đến năm 2018.

Do hiện nay chị L, anh H canh tác đất và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông B, bà Kh yêu cầu ông Đ, bà Mỹ và chị L, anh H phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông B, bà Kh theo giá mà trung tâm thẩm định giá Miền Nam- Chi nhánh An Giang đã định giá ngày 03/10/2019 là 73.000đ/1m² đối với diện tích 6.728m² đất mà chị L, anh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .

Bị đơn là bà Trương Thị M ủy quyền cho ông Nguyễn Lưu Q trình bày: Vào năm 2000 ông B, bà Kh có cho ông Đ, bà Mỹ mượn số tiền khoảng 28.000.000đ để mua 5 công đất ruộng của ông Nguyễn Văn Th, do ông Th muốn bán hết toàn bộ diện tích đất mà ông đang sử dụng nên ông Đ, bà Mỹ bỏ thêm tiền khoảng 4.000.000đ để mua toàn bộ diện tích mà ông Th đang sử dụng là 7.374m². Đến năm 2012 ông Đ, bà Mỹ bán lại cho con là Phan Kim L và Nguyễn Văn H trị giá 150.000.000đ, đến giữa năm 2018 ông B, bà Kh đòi lại đất nên phát sinh tranh chấp. Từ lúc ông Đ, bà M mua đất có trả tiền cho ông B, bà Kh từ năm 2000 đến năm 2008 mỗi năm 15.000.000đ, từ năm 2009 đến năm

2016 mỗi năm 22.500.000đ, từ năm 2017 và năm 2018 mỗi năm ông Đ, bà M trả cho ông B, bà Kh số tiền 20.000.000đ. Lý do mỗi năm ông Đ, bà M đưa tiền cho ông B, bà Kh là khi mượn số tiền 28.000.000đ để mua đất, hai bên có thương lượng là mỗi năm tùy theo vụ mùa ông Đ, bà M trả tiền cho ông B, bà Kh không ấn định số tiền cụ thể cho đến khi ông B, bà Kh qua đời. Nay bà M không đồng ý theo yêu cầu của ông B, bà Kh.

Bị đơn là ông Phan Văn Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Lưu Q trình bày: Vào năm 2000 vợ chồng ông có mượn của ông B, bà Kh số tiền khoảng 28.000.000đ để mua 5 công đất ruộng của ông Nguyễn Văn Th, do ông Th muốn bán hết toàn bộ diện tích đất mà ông đang sử dụng nên ông bỏ thêm tiền khoảng 4.000.000đ để mua toàn bộ diện tích mà ông Th đang sử dụng là 7.374m², lúc mua xong ông B, bà Kh kêu vợ chồng ông làm giấy mượn đất để về khoe với bên gia đình ông B nên vợ chồng ông cùng ký tên Giấy mượn đất ngày 30/4/2000, đến năm 2012 vợ chồng ông bán lại cho con (vừa bán vừa cho) là Phan Kim L và Nguyễn Văn H trị giá 150.000.000đ, từ khi ông mua đất có hỗ trợ cho bà Kh hàng năm từ năm 2000 đến năm 2008 mỗi năm là 15.000.000đ x 8 năm = 120.000.000đ, từ năm 2009 đến đầu năm 2016 mỗi năm là 22.500.000đ x 7 năm = 157.500.000đ, năm 2016 đến năm 2017 mỗi năm là 20.000.000đ x 2 năm = 40.000.000đ, tổng cộng là 317.500.000đ trừ đi tiền mượn 28.000.000đ còn lại 298.500.000đ. Khi ông B, bà Kh khởi kiện đến UBND xã Phú Xuân hòa giải vợ chồng ông muốn hòa giải thỏa thuận các bên nên đồng ý trả cho ông B, bà Kh 250.000.000đ hoặc ông B, bà Kh trả ngược lại cho vợ chồng ông 250.000.000đ. Ông không có mượn đất của ông B, bà Kh nên không đồng ý trả và yêu cầu ông B, bà Kh trả lại số tiền ông đưa thừa là 298.500.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phan Kim L và anh Nguyễn Văn H ủy quyền cho ông Nguyễn Lưu Q trình bày: Do bà Kh là di ruột không có con và có ý định nhận chị L làm con nuôi nên hai bên gia đình thân thiện chăm sóc lẫn nhau khi có đau yếu. Vào khoảng năm 2012 cha mẹ là ông Đ, bà Mỹ có chuyển nhượng phần đất nông nghiệp diện tích 7.128m² nhưng do làm đê bao nên còn lại diện tích 6.728m² trị giá 150.000.000đ và bà Kh cũng đồng ý, còn việc thỏa thuận giữa cha mẹ chị với vợ chồng bà Kh như thế nào chị không biết. Nay anh chị không đồng ý trả giá trị đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và người liên quan về việc tranh chấp “Đòi lại giá trị quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Phan Văn Đ, bà Trương Thị M, anh Nguyễn Văn H và chị Phan Kim L phải trả giá trị quyền sử dụng đất 6.728m² tương ứng số tiền 491.144.000đ cho ông Diệp Vĩnh B và bà Trương Thị Kh.

Bác yêu cầu của ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị M đòi ông Diệp Vĩnh B và bà Trương Thị Kh trả số tiền 298.500.000đ.

Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn Đ, bà Trương Thị M, anh Nguyễn Văn H và chị Phan Kim L cùng phải chịu 5.546.900đ, ông Phan Văn Đ và bà Trương

Thị M, anh Nguyễn Văn H và chị Phan Kim L cùng phải trả cho ông Diệp Vĩnh B 5.546.900đ.

Về án phí sơ thẩm: Ông Phan Văn Đ, bà Trương Thị M, anh Nguyễn Văn H và chị Phan Kim L cùng phải chịu 23.645.000đ (phần bồi thường giá trị).

- Ông Phan Văn Đ, bà Trương Thị M cùng phải chịu 14.925.000đ (phần bác yêu cầu đòi số tiền 298.500.000đ, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông Đ, bà M đã nộp 7.500.000đ theo Biên lai thu số 0006265 ngày 11/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, còn lại 7.425.000đ ông bà phải nộp tiếp.

- Ông Diệp Vĩnh B và bà Trương Thị Kh không phải chịu án phí.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14 tháng 01 năm 2020 ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị M nộp Đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DS-ST ngày 02/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, phúc xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị M, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DS-ST ngày 02/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân về án phí: Ông Đ, bà M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, ông Đ và bà M được nhận lại tiền tạm ứng đã nộp. Các phần còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm không sửa đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị M kháng cáo trong hạn luật định nên đủ cơ sở pháp lý để xem xét yêu cầu kháng cáo của ông bà theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Diệp Vĩnh B, bà Trương Thị Kh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn là ông Phan Văn Đ, bà Trương Thị M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo để kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

[3] Về kháng cáo của ông Đ và bà M, xét thấy vào năm 2000 ông B, bà Kh gửi tiền về nhờ ông Đ, bà M mua đất dùm, khi mua được đất sẽ nhờ ông Đ, bà M đứng tên và cho ông Đ, bà M thuê hàng năm để sau này về quê sẽ có đất

canh tác. Ông Đ và bà M cho rằng có mượn của ông B, bà Kh số tiền 28.000.000đ và ông bà có bỏ ra số tiền 4.000.000đ để mua 7.374m² đất ruộng nhưng không được ông B, bà Kh thừa nhận và ông bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ông Đ và bà M không thừa nhận có mua dùm và mượn đất của ông B, bà Kh nhưng thừa nhận có ký Giấy mượn đất ngày 30/4/2000 với nội dung “Vợ chồng tôi có mượn của anh chị bảy Diệp Vĩnh B và Trương Thị Kh 5 công rười tầm cắt ... số đất nói trên do tôi Phan Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm công rười). Nay vợ chồng tôi làm giấy mượn đất này và đứng tên trong bằng khoán đề anh chị làm bằng về sau”. Tại Biên bản hòa giải được lập tại Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân ngày 30/11/2018 ông bà thừa nhận có mua dùm 5 công tầm cắt và có thuê lại, trả tiền thuê đất hàng năm. Khi chuyển quyền sử dụng đất cho con thì ông Đ, bà M có hỏi ý kiến của bà Kh và được bà Kh đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án ông B, bà Kh và ông Đ thừa nhận do làm đề bao nên đất bị mất một phần hiện nay đo thực tế còn diện tích 6.728m². Mặc dù, ông Đ không thừa nhận có mượn đất nhưng yêu cầu được trả giá trị theo Biên bản định giá ngày 10/4/2019 thể hiện vị trí 1 giá 50.000đ/1m², vị trí 2 giá 40.000đ/1m² nhưng ông B, bà Kh không đồng ý nên cấp sơ thẩm đã căn cứ vào giá trị đất mà Trung tâm thẩm định giá Miền Nam – Chi nhánh An Giang đã định ngày 03/10/2019 trị giá (73.000đ/m² x 6.728m²) 491.144.000đ để buộc ông Đ, bà Mỹ, chị L và anh H hoàn trả cho ông B, bà Kh là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ và bà Mỹ ủy quyền cho ông Quang cho rằng giá trị đất do Trung tâm thẩm định giá Miền Nam – Chi nhánh An Giang đã định ngày 03/10/2019 trị giá 73.000đ/m² là cao, giá trị thực tế khoảng 60.000đ/m² nhưng không được đại diện của ông B, bà Kh đồng ý và ông Đ, bà Mỹ không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra, ông Đ và bà Mỹ còn yêu cầu được tính công sức đóng góp làm tăng giá trị đất, tại Biên bản hòa giải được lập tại Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân ngày 30/11/2018 ông Đ, bà Mỹ thừa nhận có mua dùm 5 công tầm cắt và có thuê lại, trả tiền thuê đất hàng năm. Như vậy, có cơ sở xác định ông Đ, bà M thuê đất của ông B, bà Kh nên ông Đ, bà Mỹ yêu cầu được tính công sức đóng góp làm tăng giá trị đất là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về yêu cầu phản tố của ông Đ, bà M yêu cầu ông B, bà Kh trả số tiền 298.500.000đ là tiền mượn chứ không phải tiền thuê đất do đã trả thừa nên đòi lại. Xét thấy, hai bên cho thuê đất không làm giấy tờ nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại Biên bản hòa giải được lập tại UBND xã Phú Xuân ngày 30/11/2018 ông Đ, bà M đều thừa nhận có thuê đất của ông B, bà Kh và trả tiền thuê đất mỗi năm từ 4.000.000đ đến 5.000.000đ/01 công tầm cắt (1.296m²) và ông Đ, bà M không cung cấp được chứng cứ chứng minh số tiền đã trả là tiền vay của ông B, bà Kh nên cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu phản tố của ông Đ, bà M yêu cầu ông B, bà Kh trả số tiền 298.500.000đ là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà M không được chấp nhận nhưng ông Đ, bà M là người cao tuổi và có Đơn đề nghị miễn tiền án phí nên Hội đồng xét xử thống nhất miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông bà. Ông Đ, bà M được nhận lại (7.500.000đ + 600.000đ) 8.100.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0006265 ngày 11/11/2019 và số

0006413, số 0006414 cùng ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Anh H và chị L phải nộp 11.822.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Các phần khác của bản án các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị nên được giữ nguyên.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ và bà M. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân về án phí như đề xuất của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 168 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 7 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị M. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang về án phí.

3. Buộc ông Phan Văn Đ, bà Trương Thị M, anh Nguyễn Văn H và chị Phan Kim L phải có nghĩa vụ liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 6.728m² cho ông Diệp Vĩnh B và bà Trương Thị Kh trị giá 491.144.000đ (Bốn trăm chín mươi một triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

4. Bác yêu cầu của ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị M yêu cầu ông Diệp Vĩnh B và bà Trương Thị Kh trả số tiền 298.500.000đ.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn Đ, bà Trương Thị M, anh Nguyễn Văn H và chị Phan Kim L phải trả cho ông Diệp Vĩnh B số tiền 5.546.900đ (năm triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn chín trăm đồng) chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ.

6. Về án phí:

6.1 Ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Ông Đ và bà M được nhận lại 8.100.000đ (Tám triệu một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai số 0006265 ngày 11/11/2019 và số 0006413, số 0006414 cùng ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

6.2 Anh Nguyễn Văn H và chị Phan Kim L phải nộp 11.822.000đ (Mười một triệu tám trăm hai mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H.Phú Tân;
- TAND H.Phú Tân;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thúy Hà