TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **71**/2025/DS-PT
Ngày 20 - 02 - 2025
(V/v tranh chấp đòi tài sản)

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Thành Lập**

Ông **Đặng Minh Trung**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hứa Như Nguyện** là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy Hồng** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 253/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 về tranh chấp đòi tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân Tp.Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 305/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Đình Song V**; Sinh năm: 1967; Địa chỉ cư trú: Số C đường H, phường I, quận P, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Ngô Đình C là Luật sư của văn phòng Luật sư Ngô Đình C thuộc đoàn luật sư tinh C2. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà **Phan Hằng N**; Sinh năm: 1984; Địa chỉ cư trú: Số A, đường T, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn : Ông Hồ Văn K, sinh năm: 1983; Địa chỉ cư trú: Khóm H, Thị Trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

Ông Hồ Vũ P, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Khóm F, phường I, Tp C, tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đình Song V là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Đình Song V trình bày: Năm 2020 ông và bà Phan

Hằng N quen biết và chung sống với nhau. Quá trình chung sống ông có xuất tiền ra mua nhà, trả nợ và chuyển tiền cho N đóng tiền học phí, mua sắm tài sản, mua sắm dụng cụ phun xăm, đóng hụi, sử dụng riêng, thuê nhà mở tiệm, xây nhà mồ … Nay ông và bà N không còn chung sống với nhau nữa nên ông yêu cầu bà Phan Hằng N giao trả lại căn nhà và đất tại số G, đường T, phường A, thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 261808. Nếu trường hợp bà N lấy nhà thì bà N trả lại số tiền 2.250.000.000đ là tiền mua nhà; giao trả lại 400.000.000đ do ông giao để chuộc lại nhà và quyền sử dụng đất của cha, mẹ bà N từ ông Bùi Thế K1 và bà Nguyễn Tuyết M; giao trả lại 2.000.000.000đ do bà N sử dụng vào việc mua sắm tài sản nội thất trong nhà, mua sắm dụng cụ phun xăm, đóng hụi, sử dụng riêng, đóng học phí, thuê nhà mở tiệm, xây nhà mồ …, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Đại diện bị đơn ông Hồ Văn K trình bày: Bà N không đồng ý với các yêu cầu mà ông V đặt ra, vì tiền là do ông V tự nguyện cho bà N. Riêng căn nhà và đất tại số G, đường T, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau là do bà N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh P1 và Hoàng Thị Thanh H và bà N cho ông V mượn ở thời gian 02 tháng, việc cho mượn chỉ nói miệng, nay đã hết thời gian mượn nên bà N yêu cầu phản tố, yêu cầu ông V trả lại căn nhà và đất nêu trên.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân Tp.Cà Mau đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Song V về việc yêu cầu bà Phan Hằng N giao trả lại căn nhà và đất tại số G, đường T, khóm F, phường A, thành phố C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 261808. Nếu trường hợp N lấy nhà thì bà Phan Hằng N trả lại số tiền 2.250.000.000đ là tiền mua nhà; giao trả lại 400.000.000đ do ông giao trả để chuộc lại nhà và quyền sử dụng đất của cha, mẹ bà Phan Hằng N từ ông Bùi Thế K1 và bà Nguyễn Tuyết M; giao trả lại 2.000.000.000đ do Phan Hằng N sử dụng vào việc mua sắm tài sản nội thất trong nhà, mua sắm dụng cụ phun xăm, đóng hụi, sử dụng riêng, đóng học phí, thuê nhà mở tiệm.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Hằng N. Buộc ông Nguyễn Đình Song V di dời khỏi căn nhà và đất tại số G đường T, khóm F, phường A, thành phố C trả lại cho bà Phan Hằng N quyền sử dụng đất diện tích 85m^2 và nhà ở gắn liền với đất với diện tích 67,68m^2 tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 261808 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh C cấp ngày 08/5/2023.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 26/6/2024, ông V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm buộc bà N hoàn trả cho ông căn nhà số G đường T, khóm F, phường A, thành phố C cùng các vật dụng trong nhà, hoàn trả cho ông 2.000.000.000đ ông đã chuyển cho bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Ông V không cung cấp thêm chứng cứ mới và cùng Luật sư bảo vệ quyền lợi của mình cho rằng: Ông V bà N có mối quan hệ sống thử với nhau từ năm 2021 thời điểm này cha mẹ bà N có thế chấp nhà đất mỗi tháng đóng lãi 10.000.000đ ông V là người đóng lãi thay hàng tháng, sau đó bà N yêu cầu ông V mua nhà chung sống nên ông V đã đồng ý mua nhà của vợ chồng anh P1 với số tiền 2.300.000.000đ không phải mua đất cất nhà như bị đơn trình bày, cùng thời gian này do bà N có yêu cầu học nghề mở tiệm phun xăm, ông V đã bỏ tiền ra đáp ứng yêu cầu của bà N, đã chuyển tiền nhiều lần cho bà N tổng số tiền hơn 2 tỷ đồng, án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của ông V là chưa đúng. Tòan bộ tiền ông V chuyển cho bà N đều có chuyển qua ngân hàng qua tài khoản của bà N, tiền mua nhà ông V chuyển cho ông P1 qua ngân hàng có lời khai của ông P1 bà H về việc này, đại diện bị đơn cho rằng mua đất cất nhà nhưng không chứng minh được hợp đồng xây dựng, việc bà N cung cấp biên nhận nợ và xác nhận của bà C1, bà L là giả tạo, qua điện đàm được ghi âm ban đầu bà N không thừa nhận sau khi quyết định trưng cầu giám định bà N lại thừa nhận nhà của ông V mua, điều này chứng minh bà N không chung thực, ngoài ra còn rất nhiều khoản tiền khác không có chứng từ ông V không đặt ra, ông V từ S về Cà Mau giúp đỡ bà N và gia đình bà N rất nhiều, việc người đại diện bị đơn cho rằng ông V chuyển tiền cho bà N là tặng cho, nhưng ở đây tiền mua nhà ông V chuyển cho người thứ ba không phải là tặng cho, từ đó kiến nghị HĐXX sửa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của ông V về căn nhà và số tiền chuyển qua NH là 327.926.000đ

Người đại diện của bà N cho rằng bà N mua đất của ông P1 hợp đồng được công chứng chứng thực, bà N đã thanh toán tiền mua đất cho ông P1 xong, sau đó bà N xin phép xây nhà và được cấp QSDĐ sở hữu nhà, việc bà N được cấp giấy chứng nhận là hợp pháp, đây là chứng thư pháp lý cao nhất thể hiện căn nhà này là của bà N, việc ông V chuyển tiền cho ông P1 là quan hệ khác không liên quan đến bà N, bà N cho ông V mượn nhà ở không trả nay ông phải trả nhà lại cho bà N, còn việc ông V chuyển tiền cho bà N chỉ có 157.000.000đ là tặng cho, tại phiên tòa phúc thẩm ông V khai số tiền mua nhà ông V cho bà N mượn nhưng không có giấy tờ vay mượn, còn căn nhà theo đơn khởi kiện ông V cho rằng là nhà của ông nhưng không có căn cứ vì nhà hiện do bà N đứng tên giấy chứng nhận, nếu là mua nhà thì cả nhà và đất không thể có giá 650.000.000đ mà chỉ là mua đất mới có giá đó, nên ông V khai mua nhà giá 2.300.000.000đ là không có cơ sở, nên yêu cầu của ông V là không phù hợp, kiến nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Về tố tụng HĐXX và các đương sự chấp hành đúng quy định của BLTTDS. Về nội dung căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông V về việc đòi nhà, ông V hoàn trả công sức đóng góp cho bà N 300.000.000đ, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân Tp.Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được ông V thực hiện đúng quy định tại các điều 272,273 BLTTDS, HĐXX xem xét yêu cầu kháng cáo của ông theo trình tự phúc thẩm. Về thẩm quyền, cấp sơ thẩm xác định đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết đúng quy định tại điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông V:

Đối với kháng cáo số tiền 2.000.000.000đ chuyển cho bà N sử dụng vào việc mua sắm tài sản nội thất trong nhà, mua sắm dụng cụ phun xăm, đóng hụi, sử dụng riêng, đóng học phí, thuê nhà mở tiệm… Tại phiên tòa ông thay đổi yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện chỉ đòi bà N số tiền 327.926.000đ, việc thay đổi này không vượt quá yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bản thân ông V xác định ông và bà N có quan hệ sống thử với nhau như vợ chồng, khoản tiền này được ông chuyển cho bà N trong thời gian chung sống và đã được sử dụng vào mục đích phục vụ cho cuộc sống chung của hai người nên yêu cầu này của ông V không được chấp nhận.

Đối với khoản tiền 400.000.000đ chuộc đất cho cha mẹ bà N, theo đơn kháng cáo ông V không kháng cáo số tiền này, tại phiên tòa phúc thẩm ông V đặt ra, tuy nhiên qua đối chiếu lại đơn kháng cáo ông thống nhất đơn kháng cáo không có số tiền này, nên HĐXX không xem xét đến.

Đối với căn nhà số G, đường T, khóm F, phường A, thành phố C, người đại diện cho bà N cho rằng bà N là người mua đất sau đó thuê người xây dựng nhà như hiện tại, giá mua đất là 650.000.000đ, giá xây nhà là 600.000.000đ hiện bà N là người đứng tên quyền sở hữu nhà và QSDĐ, tuy nhiên thực chất không phải là mua đất cất nhà mà là mua nhà và đất, bởi người bán là ông P1 bà H đã được Tòa án ghi lời khai ngày 27/5/2023 (BL 282) ông P1 bà H khai ông bà chuyển nhượng nhà và đất và giá chuyển nhượng cả nhà và đất là 2.300.000.000đ, hơn nữa đại diện bị đơn cũng không cung cấp được hợp đồng xây nhà và không chỉ ra được ai là người xây nhà, như vậy lời trình bày của đại diện bị đơn về vấn đề này là không phù hợp với thực tế chuyển nhượng. Về người mua nhà, theo lời khai của ông V và người đại diện bà N cũng như người bán là ông P1 bà H xác định khi giao dịch mua bán có mặt cả ông V bà N. Về người chuyển tiền mua bán phía đại diện bà N cho rằng bà N là người trả tiền nhưng lại không chứng minh được chuyển tiền cho phía ông P1 bà H thời điểm nào? bằng hình thức nào ngoài số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất? Trong khi đó ông V xác định việc giao dịch thanh toán tiền là do ông thực hiện bằng hình thức chuyển tiền cho ông P1 qua tài khoản Ngân hàng, lời trình bày này của ông V phù hợp với lời khai của ông P1 bà H xác định ông P1 là người thanh toán tiền mua nhà bằng hình thức chuyển tiền qua Ngân hàng. Về nguồn tiền mua nhà, đại diện bị đơn chứng minh bằng việc vay tiền của bà L và bà C1, nhưng số tiền vay của hai người này lại không đúng với số tiền mua bán như đã nhận định trên, hơn nữa việc sử dụng khoản tiền vay này vào việc thanh toán tiền mua nhà cũng không có gì chứng minh. Vấn đề người đại diện cho bà N cho rằng hiện tại bà N là người được UBND cấp giấy chứng nhận QSDĐ và sở hữu nhà, đây là căn cứ để chứng minh căn nhà này là của bà N, tuy nhiên như

nhận định trên thì bà N không chứng minh được nguồn tiền mua nhà là của mình, mặt khác tại hai đoạn ghi âm mà ông V cung cấp cho Tòa án đã được phát cho bà N nghe, bà N thừa nhận lời đối thoại trong đoạn ghi âm là của bà, trong lời đối thoại này bà thừa nhận căn nhà là của ông V bà đồng ý hoàn trả lại nhà cho ông V và có yêu cầu ông V phải cho bà 300.000.000đ hoặc cho mượn cũng được không cần cho luôn. Với các chứng cứ này có cơ sở xác định căn nhà và đất hai bên tranh chấp do ông V bỏ tiền ra mua với mục đích để sống chung với bà N khi hai bên thiết lập quan hệ vợ chồng chính thức.

Vấn đề đặt ra là tại sao ông V bỏ tiền ra mua lại không đứng tên giấy chứng nhận mà để cho bà N đứng tên? Tại thời này bà N và ông V đang sống chung với nhau và đang tồn tại quan hệ sống thử vợ chồng thực tế với nhau, hơn nữa ông V không có hộ khẩu tại đây nên ông V để cho bà N đứng tên giấy chứng nhận là phù hợp, hơn nữa sau khi mua nhà ông V và bà N sống chung trong ngôi nhà này cho đến tháng 10/2023 chia tay, nếu là nhà của mình thì không lý do gì bà N phải dọn đi nơi khác để ông V sống trong ngôi nhà này, trong khi chính bà lại phải đi thuê nhà nơi khác để ở.

Đối với yêu cầu phản tố của bà N về việc yêu cầu ông V trả nhà, việc bà N cho rằng cho ông V mượn nhà để ở hai tháng trả lại, nhưng không có giấy tờ cho mượn, phía ông V không thừa nhận việc mượn nhà, và như nhận định trên căn nhà này là của ông V bỏ tiền ra mua, ông cũng là người quản lý căn nhà này từ khi mua đến nay. Do đó phản tố của bà N về việc yêu cầu ông V trả lại căn nhà không được chấp nhận.

Theo mục đích của ông V mua nhà để sau này sác lập quan hệ vợ chồng hợp pháp với bà N sẽ sống chung với nhau trong căn nhà này, việc ông để bà N đứng tên căn nhà gián tiếp nói lên điều đó và cũng gián tiếp cho bà N có quyền đóng góp công sức của bà N vào căn nhà này, ít nhất bà N cũng là người đứng tên căn nhà, nên việc buộc bà N giao căn nhà này cho ông V cũng cần xem xét buộc ông V hoàn trả cho bà N một khoản bằng 300.000.000đ coi như công sức của bà theo đề nghị của đại diện VKS là phù hợp.

Quan điểm của đại diện VKS tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX.

[3] Về án phí dân sự: Án phí sơ thẩm được điều chỉnh lại theo quy định tại điều 147 BLTTDS, trong đó số tiền ông V không được chấp nhận là 400.000.000đ tiền chuộc đất của cha mẹ bà N, khoản tiền 327.326.000đ tiền chuyển nhiều lần từ năm 2021 đến năm 2023 và 300.000.000đ ông hoàn trả cho bà N. Án phí phúc thẩm ông V không phải chịu theo quy định tại điều 148 BLTTDS.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309, 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông

Nguyễn Đình Song V. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân Tp.Cà Mau. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Song V. Buộc bà Phan Hằng N giao trả lại căn nhà và đất tại số G, đường T, khóm F, phường A, thành phố C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 261808 (Căn nhà này ông V đang quản lý sử dụng) cho ông V tiếp tục quản lý sử dụng. Bà N có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển tên quyền sử dụng căn nhà và đất cho ông V theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình Song V kiện đòi bà Phan Hằng N trả lại 400.000.000đ do ông bỏ ra để chuộc lại nhà và quyền sử dụng đất của cha, mẹ chị Phan Hằng N từ ông Bùi Thế K1 và bà Nguyễn Tuyết M; Và yêu cầu bà N trả lại 327.326.000đ do ông chuyển cho bà N mua sắm tài sản nội thất trong nhà, mua sắm dụng cụ phun xăm, đóng hụi, trả nợ, sử dụng riêng, đóng học phí, thuê nhà mở tiệm ...

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Hằng N về việc buộc ông Nguyễn Đình Song V di dời và hoàn trả cho bà căn nhà và đất tại số G đường T, khóm F, phường A, thành phố C, có diện tích đất 85m^2 và nhà ở gắn liền với đất với diện tích 67,68m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 261808 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh C cấp ngày 08/5/2023.

4. Buộc ông V hoàn trả cho bà N số tiền 300.000.000đ là công sức của bà N trong căn nhà.

Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu THA nêu ông V không trả số tiền này thì hàng tháng ông còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi quy định tại khoản 2 điều 468 BLDS cho đến khi thi hành xong.

5. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: V1 phải chịu 42.819.500đồng, ngày 19/02/2024 ông đã dự nộp số tiền 56.325.000đ tại lai số 0008071 của Chi cục THA dân sự Tp.Cà Mau, được đối trừ, ông được hoàn lại 13.505.500đ.

Bà N phải chịu 300.000đ, ngày 11/3/2024 bà đã dự nộp số tiền 24.750.000đ tại lai thu số 0008224 của Chi cục THA dân sự Tp.Cà Mau, được đối trừ, bà được hoàn lại 24.450.000đ.

- Án phí phúc thẩm: Ông V không phải chịu, ngày 26/6/2024 ông đã dự nộp 300.000đ tại lai thu số 8923 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp.Cà Mau được hoàn lại.

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.

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Tp.Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp.Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Ninh Quang Thế