

Bản án số: 293/2025/DS-PT

Ngày 06 - 8 - 2025

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà ở và
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC 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: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Hiền

Ông Nguyễn A Đam

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thúy Nguyên, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 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: 39/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025, về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản nhà ở và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Công N, sinh năm 1950 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường L, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.
(nay là phường L, tỉnh Cà Mau).

2. *Bị đơn:* Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Số B, đường P, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (nay là phường T, tỉnh Cà Mau)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trịnh Thanh L – Luật sư Văn phòng luật sư Trịnh Thanh L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

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

- Bà Hồ Thị X, sinh năm 1942 (vắng mặt).

- Bà Hồ Thị T, sinh năm 1950 (vắng mặt).

- Ông Hồ Văn C, sinh năm 1967 (vắng mặt).

- Ông Hồ Văn P, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là xã K, tỉnh Cà Mau)

- Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1968 (vắng mặt)
Địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là xã T, tỉnh Cà Mau).
- Bà Hồ Kim T2 (Hồ Thị T3) sinh năm 1978 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số A, đường T, khóm A, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau).
- Bà Hồ Thị K, sinh năm 1978 (vắng mặt)
Địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là xã T, tỉnh Cà Mau).
- Ông Hồ Hoàng C1, sinh năm 1970 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là xã K, tỉnh Cà Mau).
- Ông Nguyễn Bé N1, sinh năm 1978 (vắng mặt).
- Ông Huỳnh Thanh H, sinh năm 1979 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Số B, đường P, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường H, tỉnh Cà Mau).
- Bà Bùi Thị Q, sinh năm 1952 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số A, đường L, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau).
Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Q: Ông Lê Công N, sinh năm 1950 (có mặt).
- Bà Tô Bích T4, sinh năm 1983 (vắng mặt).
- Anh Phan Tấn P1, sinh năm 2008 (vắng mặt).
Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Tấn P1: Ông Phan Văn Đ, và bà Tô Bích T4.
Cùng địa chỉ: Số B, đường P, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau).
- Công ty cổ phần D (vắng mặt)
Địa chỉ: Số A, đường B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau).
Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần D: Ông Phạm Quốc H1, sinh năm 1959 (vắng mặt).
Địa chỉ: Số A, đường C, phường H, thành phố C (nay là phường L, tỉnh Cà Mau).
- *Người kháng cáo:* Ông Lê Công N là nguyên đơn và ông Phan Văn Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn, ông Lê Công N trình bày:* Năm 1994, ông giữ chức vụ là Phó chủ tịch UBND tỉnh M, do mối quan hệ quen biết với bà Hồ Tuyết M nên ông có giới thiệu cho bà Hồ Tuyết M đến Công ty D (nay là Công ty cổ phần D, gọi tắt là Công ty) để ký hợp đồng mua một căn nhà và đất diện tích 140m² tại số B, đường P, khóm C, phường G, thành phố C với giá 118.300.000 đồng. Bà M đã trả cho Công ty được 42.129.000 đồng, Công ty đã giao nhà cho bà M quản lý. Số tiền còn lại là 76.171.000 đồng do bà M không có khả năng trả nên ông N đã trả hết khoản tiền này nên Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà cho ông N vào ngày 09/6/1994 và được công chứng vào ngày 05/8/1994. Khi ông N ký hợp đồng mua nhà với Công ty X1, ông N không yêu cầu bà M trả lại nhà mà tiếp tục cho bà M mượn ở đến khi nào bà M có chỗ ở khác thì trả lại nhà, đất cho ông N. Do bà M không có chồng con nên bà M cho ông Phan Văn Đ là cháu bà M về ở cùng bà M cho đến nay. Việc thỏa thuận cho bà M mượn nhà ở không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Từ khi ông N ký hợp đồng mua nhà đất của Công ty vào ngày 09/6/1994 đến nay ông N giữ hợp đồng chuyển nhượng nhà nhưng chưa làm thủ tục đứng tên nhà đất. Trong quá trình quản lý sử dụng nhà, bà M cũng đã sửa chữa nhà để ở và cho thuê. Đến năm 2021, bà M qua đời thì ông Phan Văn Đ cùng vợ là Tô Bích T4 và con là Phan Tấn P1 tiếp tục quản lý và sử dụng nhà cho đến nay. Vào ngày 28/5/2023, ông N khởi kiện yêu cầu ông Đ trả lại nhà, đất cho ông N và yêu cầu ông Đ trả lại tiền do ông Đ cho người khác thuê một phần căn nhà mỗi tháng 5.000.000 đồng, thời gian cho thuê nhà tính từ tháng 10/2021 đến nay là 150.000.000 đồng.

- *Bị đơn ông Phan Văn Đ trình bày:* Vào ngày 10/01/1994, ông Lê Công N là Phó chủ tịch UBND tỉnh M đã giới thiệu cho bà M đến Công ty ký hợp đồng mua căn nhà số B, đường P, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau với giá 26 lượng vàng tương đương 118.300.000 đồng. Sau khi bà M ký hợp đồng mua nhà của Công ty vào ngày 10/01/1994, bà M trả cho Công ty được 42.129.000 đồng nên được Công ty bàn giao nhà cho bà M ở. Do bà M dự định đi thành phố Hồ Chí Minh sinh sống nên bà M đã chuyển nhượng nhà cho ông N để ông N tiếp tục trả số tiền còn lại 76.171.000 đồng cho Công ty nhưng hợp đồng vẫn còn đứng tên bà M và nhà vẫn do bà M ở. Do bà M không chuyển về thành phố Hồ Chí Minh được nên ông N đồng ý chuyển nhượng nhà đất lại cho bà M, việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà các bên đều không có làm giấy tờ. Sau khi ông N chuyển nhượng nhà lại cho bà M, bà M đã trả đủ tiền cho ông N. Do bà M không có chồng con, ông Đ là cháu ở cùng bà M từ nhỏ đến khi ông Đ có vợ, con vẫn ở cùng với bà M. Trong thời gian quản lý và sử dụng nhà, bà M đã làm đơn xin sửa chữa lại nhà năm 2005 và xây dựng mới một phần nhà để ở và cho thuê. Năm 2017, bà M có yêu cầu ông N đưa hồ sơ nhà đất do ông N giữ để bà M làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất nhưng ông N không đưa nên bà M làm hồ sơ có mất hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa bà M và Công ty V làm các thủ tục nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 16/8/2021, bà M qua đời nên ông Đ tiếp tục cùng vợ và con ông Đ ở và cho ông Nguyễn Bé N1, ông Huỳnh Thanh H thuê một phần nhà để kinh doanh mua bán hàng hóa. Do nhà, đất là của bà M, không phải của ông N nên ông Đ không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Hồ Thị X, ông Hồ Văn C, ông Hồ Văn P, bà Hồ Thị T1, bà Hồ Kim T2, bà Hồ Thị K, ông Hồ Hoàng C1 là anh em của bà Hồ Tuyết M cùng thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đất và căn nhà số B, đường P, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau do bà Hồ Tuyết M mua của Công ty, nhà và đất trên là của bà M. Vì vậy, ông Lê Công N kiện đòi ông Phan Văn Đ trả nhà, đất thì các ông bà không đồng ý, yêu cầu giải quyết theo quyết định pháp luật, các ông bà không có yêu cầu trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị Q trình bày:

Bà Bùi Thị Q là vợ ông Lê Công N. Nguồn gốc căn nhà số B, đường P, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau do vợ chồng bà mua, là tài sản chung của vợ chồng bà. Trước đây do vợ chồng bà không trực tiếp ở tại căn nhà này nên có cho bà Hồ Tuyết M mượn ở, không có làm giấy tờ, bà thống nhất với trình bày của ông N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đại diện Công ty cổ phần D do ông Phạm Quốc H1 là người đại diện theo ủy quyền của Công ty trình bày:

Nhà đất tại số B, đường P, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau trước đây Công ty D (nay là Công ty cổ phần D) chuyển nhượng cho bà Hồ Tuyết M theo hợp đồng do bà Nguyễn Thị Bé T5 chức vụ Giám đốc Công ty ký hợp đồng với bà M. Giá bán nhà của Công ty là 26 lượng vàng 24k tương đương số tiền 118.300.000 đồng. Đối với nhà đất trên đã được Công ty thu đủ tiền, thể hiện qua các phiếu thu số 278 ngày 18/11/1993 số tiền 12.000.000 đồng, phiếu thu số 328 ngày 18/12/1993 số tiền 20.000.000 đồng, phiếu thu số 84 ngày 14/4/1994 số tiền 10.129.000 đồng, phiếu thu số 127 ngày 23/5/1994 số tiền 40.000.000 đồng, phiếu thu số 147 ngày 09/6/1994 số tiền 36.171.000 đồng. Nhà đất số 28 đã được thanh toán xong giữa bà Hồ Tuyết M với Công ty nên Công ty đã giao nhà cho bà M ở từ năm 1993 đến nay. Hiện nay, Công ty không còn liên quan đến tài sản này. Theo hồ sơ lưu trữ tại Công ty không thể hiện có hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa đại diện Công ty là bà Nguyễn Thị Bé T5 kí với ông Lê Công N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Thanh H, ông Nguyễn Bé N1, bà Tô Bích T4 không ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công N, buộc ông Phan Văn Đ phải hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất và căn nhà số B, đường P, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho ông Lê Công N với số tiền 2.695.982.000 đồng. Giao cho ông Phan Văn Đ được tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế phần đất có diện tích 116,3m², thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 9 (bản đồ chính lý năm 2009) và căn nhà số B, đường P, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Không chấp nhận yêu cầu của Lê Công N về việc buộc ông Đ trả lại tiền cho thuê nhà với số tiền 150.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 385/2024/DS-PT ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau do cấp sơ thẩm chưa đưa bà Bùi Thị Q là vợ ông Lê Công N vào tham gia tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế diện tích 116,3m² thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 9 (bản đồ chỉnh lý năm 2009) và căn nhà số B, đường P, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau được xác định là quyền sở hữu chung theo phần của vợ chồng ông Lê Công N, bà Bùi Thị Q với bà Hồ Tuyết M.

Giao ông Phan Văn Đ được tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng phần đất diện tích 116,3m² thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 9 (bản đồ chỉnh lý năm 2009) và căn nhà số B, P, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Phan Văn Đ phải hoàn lại cho ông Lê Công N và bà Bùi Thị Q số tiền 2.695.982.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Công N về việc buộc ông Phan Văn Đ trả số tiền 117.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/01/2025, ông Lê Công N kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N.

Ngày 16/01/2025, ông Phan Văn Đ kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Công N và ông Phan Văn Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông N tranh luận cho rằng, việc ông mua một căn nhà tại số B, đường P, khóm C, phường G, thành phố C với giá 118.300.000 đồng ông đã được Công ty kí hợp đồng vào ngày 09/6/1994 được công chứng ngày 05/8/1994, ông có phiếu thu của Công ty số tiền 36.171.000 đồng, có biên bản ngày 09/6/1994 do Công ty xác nhận người mua nhà đã trả đủ tiền cho Công ty, có biên nhận do ông Cao Tấn L1 viết đã nhận số tiền của ông N trả cho ông L1 36.000.000 đồng vào ngày 12/01/1995, số tiền này do ông L1 trả tiền mua nhà cho Công ty thay cho ông N nên ông N mới bị khởi tố và xét xử vụ án Hình sự. Do đó, ông N xác định nhà đang tranh chấp hiện nay là của ông N mua của Công ty vào ngày 09/6/1994 và cho bà M mượn ở từ năm 1994 đến nay.

Ông Đ và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ tranh luận cho rằng: Năm 1994, ông N là phó chủ tịch UBND tỉnh M đã giới thiệu cho bà M đến Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà M với giá 26 lượng vàng 24 k tương đương 118.300.000 đồng. Sau khi kí hợp đồng, bà M đã trả được 42.129.000 đồng, Công ty đã giao nhà cho bà M ở, số tiền còn lại 76.171.000 đồng do bà M dự

định chuyển về thành phố Hồ Chí Minh nên bà M chuyển nhượng cho ông N nhưng hợp đồng vẫn đứng tên bà M, đến ngày 24/5/1994 Công ty có lập phiếu thu số 127 thu số tiền 40.000.000 đồng và đến ngày 09/6/1994 Công ty lập phiếu thu số 147 thu số tiền 36.171.000 đồng đều không ghi tên người nộp tiền nhưng số tiền đều được trả cho căn nhà do bà M đang ở. Đến năm 1995, do bà M không chuyển về thành phố Hồ Chí Minh được nên ông N chuyển nhượng nhà lại cho bà M, bà M đã trả tiền nhà cho ông N nhiều lần thông qua tài xế của ông N là ông T6 Thanh M1 đem tiền đưa cho ông N. Năm 2000, sau khi khởi tố vụ án tham ô, cố ý làm trái ở Công ty D, Cơ quan cảnh sát điều tra Bộ C2 đã phát hiện số tiền 76.171.000 đồng được nộp cho Công ty để trả tiền mua nhà đất số B đường P do bà M1 đang ở có hành vi phạm tội của ông N nên tiếp tục khởi tố vụ án về tội “ Lợi dụng chức vụ quyền hạn gây ảnh hưởng đối với người khác để trục lợi”. Kết quả điều tra đã xác định được khoản tiền 36.171.000 đồng được nộp cho Công ty tại biên lai số 147 ngày 9/6/1994 là do ông Cao Tấn L1 là giám đốc công ty X2 đã nộp cho Công ty vì ông L1 được ông N giới thiệu cho ông L1 đến Công ty D để lãnh công trình san lấp mặt bằng. Khi sự việc bị phát hiện thì ông N đã trả cho ông L1 36.000.000 đồng và yêu cầu ông L1 viết biên nhận nhận tiền lùi lại ngày 12/01/1995. Do đó, Bản án hình sự sơ thẩm số 64 ngày 27/5/2004 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã xử ông N với hình thức phạt cảnh cáo, tịch thu sung công quỹ Nhà nước số tiền 36.171.000 đồng, trong đó có 36.000.000 đồng ông L1 đã nộp cho cơ quan điều tra và buộc ông N phải nộp 171.000 đồng. Trong quá trình điều tra, ông N thừa nhận bà M1 đã trả tiền nhà cho ông N chỉ còn nợ gần 10 triệu đồng, bà M1 cũng thừa nhận đã trả tiền nhà cho ông N còn nợ khoản 7 triệu đồng, số tiền bà M1 thiếu ông N từ năm 1994 đến nay cũng không phát sinh tranh chấp nên bà M1 đã ở và quản lý nhà từ năm 1994 đến năm 2005 đã sửa chữa toàn bộ căn nhà để ở và cho thuê nhưng ông N không có ý kiến, ông N không có chứng cứ gì chứng minh căn nhà của ông N mua và cho bà M1 mượn ở từ năm 1994. Đến năm 2021 bà M1 qua đời thì ông Đ cùng vợ con tiếp tục ở và cho thuê một phần căn nhà này cho đến nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Công N, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn Đ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Lê Công N, ông Phan Văn Đ được thực hiện trong hạn

luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Lê Công N: Hội đồng xét xử xét thấy, ông N cho rằng nhà đất tranh chấp hiện nay là nhà của ông N mua theo Hợp đồng kinh tế ngày 09/6/1994 và được công chứng ngày 05/8/1994 là do ông N ký Hợp đồng với Công ty và trả tiền cho Công ty. Ông N đã giữ Hợp đồng bản gốc cho đến nay chưa làm thủ tục đứng tên nhà và đất. Tại hồ sơ và tại các phiên tòa sơ thẩm, ông N cung cấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vào ngày 09/6/1994 cùng với phiếu thu của Công ty kí nhận số tiền 36.171.000 đồng vào ngày 9/6/1994, biên nhận do ông Cao Tấn L1 viết đã nhận số tiền ông N đã trả cho ông L1 36.000.000 đồng vào ngày 12/01/1995 và biên bản ngày 09/6/1994 do Công ty lập biên bản xác nhận người mua nhà đã trả đủ tiền mua nhà cho Công ty nên Công ty đã giao nhà cho người mua nhà. Các chứng cứ do ông N cung cấp cho Tòa án là bản photo được công chứng sao y bản chính vào ngày 19/8/2002. Tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án yêu cầu ông N cung cấp cho Tòa án bản gốc của hợp đồng kinh tế về việc chuyển nhượng nhà, đất vào ngày 09/6/1994 được công chứng vào ngày 05/8/1994 thì phát hiện hợp đồng có nội dung bị tẩy xóa và sửa chữa chiều chỗ, dấu giáp lai không trùng khớp nhau nên ông Đ yêu cầu ngừng phiên tòa để giám định việc tẩy xóa chữ, và yêu cầu thu thập các tài liệu do bà Bé T5, bà M1 và ông N cùng một số người có liên quan khai tại cơ quan điều tra vào năm 2002 để chứng minh căn nhà là của bà M1 mua. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đã ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định và thu thập chứng cứ. Tại văn bản số 71/PC09 ngày 01/8/2025, phòng K1 Công an tỉnh C đã từ chối giám định việc tẩy xóa chữ và dấu giáp lai trong hợp đồng do vượt quá khả năng điều kiện của cơ quan giám định. Ông N và ông Đ cũng không có yêu cầu tiếp tục trưng cầu giám định cấp trên. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiếp tục xét xử vụ án. Xét thấy, nội dung hợp đồng kinh tế về việc chuyển nhượng nhà đất vào ngày 09/6/1994 được công chứng vào ngày 05/8/1994 là bản gốc do ông N cung cấp cho Tòa án có nội dung bị tẩy xóa và sửa chữa nhiều chỗ trên hợp đồng, cụ thể sửa xóa ngày tháng năm ký hợp đồng, tẩy xóa, sửa chữa nội dung ghi bên mua nhà, theo hợp đồng khi chưa bị sửa chữa không thể hiện bên mua nhà là ai nhưng đã được tẩy xóa chữ ký tên để ký lại và ghi tên ông Lê Công N là bên mua nhà, sửa xóa diện tích, vị trí nhà, giá tiền mua nhà. Theo hợp đồng được thể hiện 3 trang giấy ở 3 tờ giấy khác nhau có đóng dấu giáp lai nhưng các dấu giáp lai không trùng khớp nhau mà có dấu hiệu của việc cắt ghép, trang 3 của hợp đồng có dòng chữ xác nhận công chứng số 118/CN-HĐMBN là một trang riêng được ép vào trang 3 của hợp đồng. Ông N cho rằng do hợp đồng được viết mực nước nên Công chứng viên đã sử dụng lớp keo để bảo vệ chữ viết được lâu dài, sau khi ông ký hợp đồng ông N đã đem hợp đồng đến phòng công chứng để công chứng và hợp đồng được lưu trữ bản gốc tại phòng công chứng. Tại văn bản số 38 -CV/CC1 ngày 18/6/2025 và văn bản số 51/CV- CC1 ngày 17/7/2025 xác định, kiểm tra trong hộp đựng hồ sơ công chứng và danh mục đính kèm không có thông tin công chứng số 61^A và không có hồ sơ số 61^A được lưu trong hộp tại

Phòng C3. Theo biên bản làm việc tại Công ty ngày 27/3/2025, ông Phạm Quốc H1 là người đại diện cho Công ty xác định ông N không có tên trong danh sách ký hợp đồng mua nhà với Công ty, số tiền trả cho Công ty 118.300.000 đồng không thể hiện ông N là người nộp tiền mà thể hiện bà M1 nộp số tiền 42.120.000 đồng, còn lại 76.170.000 đồng thể hiện bên mua nhà đã nộp không thể hiện tên ông N nộp tiền. Tại phiếu thu tiền do ông N cung cấp cho Tòa án thể hiện Công ty ký nhận số tiền 36.171.000 đồng vào ngày 9/6/1994, và biên bản ngày 09/6/1994 do Công ty lập biên bản xác nhận người mua nhà đã trả đủ tiền mua nhà cho Công ty từ tháng 12/1993 đến tháng 6/1994 và Công ty đã giao nhà cho người mua nhà và chịu trách nhiệm làm thủ tục nhà đất cũng không thể hiện ông N đã trả xong tiền mua nhà cho Công ty mà do bên mua nhà nộp đủ tiền nên Công ty đã bàn giao nhà cho bên mua nhà là bà M1 ở từ năm 1994 đến nay không có tranh chấp. Công ty xác định từ năm 1993 đến năm 1998, các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của Công ty đều không có công chứng, chứng thực. Từ năm 1994, bà M1 và ông N không có ai đến Công ty để yêu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến ngày 04/01/2018 bà M1 làm thủ tục có mất Hợp đồng chuyển nhượng nhà. Do ông N không chứng minh được ông là người trả tiền mua nhà với Công ty và không được Công ty bàn giao nhà cho ông N. Ông N không có chứng cứ, chứng minh ai là người tẩy xóa hợp đồng, vì sao ông N đem hợp đồng công chứng trong khi hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với Công ty tại thời điểm năm 1994 không bắt buộc phải công chứng, ông N cũng thừa nhận Công ty chịu trách nhiệm làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua nhà nhưng từ năm 1994 đến nay ông N vẫn giữ hợp đồng mà cũng không có yêu cầu Công ty T7 việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Do đó, không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông N đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và trả tiền cho Công ty và được Công ty bàn giao nhà cho ông N.

[3] Tại phiên tòa, ông N tranh luận cho rằng do ông N nhận chuyển nhượng nhà đất và trả tiền, trong đó có số tiền của ông Cao Tấn L1 là giám đốc Công ty X2 đã trả tiền mua nhà thay cho ông N số tiền 36.000.000 đồng, nên ông N mới bị khởi tố và xét xử tại Bản án hình sự sơ thẩm số 64 ngày 27/5/2004 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xử phạt ông N bằng hình thức cảnh cáo và tịch thu 36.171.000 sung công quỹ Nhà nước, trong đó có số tiền 36.000.000 đồng do ông N trả cho ông L1 theo biên nhận tiền vào ngày 12/01/1995 (BL 35). Do đó, ông N xác định nhà đất là của ông N mua để cho bà M1 mượn ở. Tuy nhiên, trong quá trình điều tra vào năm 2002, ông N trình bày tại cơ quan điều tra, nhà đất do bà M1 nhận chuyển nhượng năm 1994 nhưng bà M1 chỉ trả 42.129.000 đồng thì không có khả năng trả tiền nên bà M1 đã chuyển nhượng nhà lại cho ông N nên ông N đã trả số tiền còn lại là 76.171.000 đồng, số tiền bà M1 đã trả tiền nhà, ông N chưa trả lại cho bà M1 thì bà M1 không chuyển đến thành phố Hồ Chí Minh nên trong năm 1995, ông N đã chuyển nhượng nhà lại cho bà M1 và bà M1 đã trả tiền lại cho ông N nhiều lần, bà M1 chỉ còn nợ ông N khoảng 10 triệu đồng nên ông N giữ hồ sơ gốc của hợp đồng mua nhà (Bút lục 353, 354). Lời khai của bà M1 trong quá trình

điều tra cũng thừa nhận bà M1 đã trả tiền nhà cho ông N còn nợ lại gần 7 triệu đồng (BL 367). Lời khai của bà Q là vợ ông N tại cơ quan điều tra cùng với lời khai của bà B T5 đều thể hiện căn nhà là của bà M1 ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng của Công ty, sau đó chuyển nhượng lại cho ông N. Do ông N và bà M1 đều thừa nhận ông N đã chuyển nhượng nhà lại cho bà M1 và thừa nhận bà M1 đã trả tiền lại cho ông N, còn nợ lại gần 10 triệu đồng. Số tiền nợ này từ năm 1994 đến khi bà M1 qua đời giữa bà M1 và ông N không có tranh chấp. Hiện nay, ông N cho rằng việc trình bày này của ông N và bà M1 là để đối phó với Cơ quan điều tra Bộ C2 nhằm mục đích để xác định căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà M1, để cơ quan điều tra không khám xét nhà của bà M1 và không liên quan đến ông N đối với căn nhà bà M1 đang ở. Do đó hiện nay ông N cho rằng căn nhà của ông N mua và cho bà M1 mượn ở là không có cơ sở. Mặt khác, số tiền ông N trả cho ông Cao Tấn L1 36.000.000 đồng và số tiền 171.000 đồng do Tòa án buộc ông N phải nộp theo bản án hình sự sơ thẩm số 64 ngày 27/5/2004 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau là số tiền trực tiếp liên quan đến hành vi phạm tội của ông N, nên Tòa án Quyết định tịch thu sung công quỹ Nhà nước số tiền 36.171.000 đồng. Đây không phải là khoản tiền do ông N ký hợp đồng mua nhà với Công ty và trả tiền cho Công ty nên không có cơ sở chấp nhận căn nhà là của ông N mua của Công ty.

[4] Do không có cơ sở chấp nhận nhà, đất tranh chấp hiện nay là của ông N đã mua vào ngày 09/6/1994 và cho bà M1 mượn ở từ năm 1994 đến nay nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N về việc buộc ông Đ trả lại nhà đất và trả tiền thuê nhà cho ông N là 117.000.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn Đ: Hội đồng xét xử xét thấy: Tại hồ sơ thể hiện nhà và đất ông Đ đang ở hiện nay do bà M1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng với Công ty vào ngày 10/01/1994 với số tiền 118.300.000 đồng, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa bà M1 với Công ty được ông Đ nộp có trong hồ sơ là bản photo nhưng thực tế Công ty thừa nhận đã bán nhà và đã giao nhà cho bà M1 ở từ năm 1993 đến nay. Tại hồ sơ lưu trữ của Công ty thể hiện bà M1 đã trả cho Công ty được số tiền 42.120.000 đồng, số tiền còn lại 76.171.000 đồng thể hiện trong hồ sơ là bên mua nhà trả không ghi tên người trả tiền, tại xác nhận của Công ty vào ngày 09/6/1994 cũng thể hiện bên mua nhà đã trả đủ tiền mua nhà và Công ty đã giao nhà cho bên mua nhà. Danh sách mua nhà của Công ty G tên bà M1 là người mua nhà và trả tiền, bà M1 được bàn giao nhà và quản lý sử dụng nhà từ năm 1993 đến ngày 04/01/2018 bà M1 làm hồ sơ có mất hợp đồng mua nhà, không thể hiện có tranh chấp việc mua nhà giữa bà M1 và ông N tại Công ty, việc bà M1 sửa nhà vào năm 2005 bà M1 có làm đơn gửi đến UBND thành phố C, Phòng Địa chính và Đô thị thành phố C, Ủy ban nhân dân Phường G1, thành phố C, Ban nhân dân Khóm 3, phường G và được Ủy ban nhân dân Phường G1 chấp thuận. Tổng giá trị tiền sửa chữa nhà là 71.398.590 đồng nhưng ông N không phản đối. Ngày 11/01/2018 Ủy ban nhân dân phường G1 tiến hành lấy ý kiến của khu dân cư đã xác định: “Nguồn gốc sử dụng đất và căn nhà số B, đường P, khóm C, phường G, thành phố C do bà Hồ Tuyết M mua lại của Công ty D vào tháng 6/1994. Bà M ở từ năm 1994 cho đến nay không ai tranh chấp tại địa phương (bút lục 20). Ông Đ là người được bà M nuôi dưỡng và ở cùng với bà M

trong căn nhà này cho đến khi bà M qua đời vào ngày 16/8/2021, nên ông Đ cùng vợ là bà Tô Bích T4 và con là Phan Tấn P1 tiếp tục ở trong căn nhà này và cho ông Huỳnh Thanh H thuê một phần nhà để kinh doanh mua bán hàng hóa. Hiện nay, những người thuộc hàng thừa kế của bà Minh xác Đ1 căn nhà là của bà M và không ai có yêu cầu tranh chấp đối với căn nhà do ông Đ đang ở, nhà đất hiện nay ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó ông Đ kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N,

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không thu thập bản gốc của hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa ông N với Công ty mà chỉ thu thập bản photo do ông N cung cấp được photo sao y công chứng từ năm 2002 nên không phát hiện việc tẩy xóa và cắt ghép, nên cấp sơ thẩm xác định căn nhà trên do ông N mua của Công ty vào ngày 9/6/1994 là sai sót cần rút kinh nghiệm, mặt khác ông N khởi kiện ông Đ để đòi nhà đất do ông N cho bà M mượn ở nhưng cấp sơ thẩm xác định nhà, đất là tài sản chung theo phần của ông N, bà Q và bà M và xác định ông N đã trả số tiền 76.171.000 đồng, bà M đã trả 42.120.000 đồng nên cấp sơ thẩm buộc ông Đ trả giá trị căn nhà theo định giá tương ứng với số tiền ông N đã trả cho Công ty là 76.171.000 đồng tương đương với giá trị nhà hiện nay là 2.695.982.000 đồng để buộc ông Đ phải trả cho ông N và bà Q số tiền 2.695.982.000 đồng và giao cho ông Đ được quyền quản lý, sử dụng nhà đất và là không có cơ sở. Do đó cần sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án thành phố Cà Mau.

[8] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp nên được chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Đ được chấp nhận nên ông Đ không phải chịu. Ông N thuộc trường hợp được miễn án phí nên ông N không phải chịu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của 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 về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Công N, chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Đ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS – ST ngày 02 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Công N về việc buộc ông Phan Văn Đ trả cho ông N nhà và đất theo đo đạc thực tế diện tích 116,3m² thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 9 (bản đồ chỉnh lý năm 2009) tại số B, đường P, Khóm C, Phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Công N về việc buộc ông Phan Văn Đ trả số tiền cho thuê nhà 117.000.000 đồng.

3. Chi phí tố tụng: Ông Lê Công N phải chịu chi phí đo đạc là 8.526.000 đồng (đã nộp xong). Ông Phan Văn Đ không phải chịu.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn Đ không phải chịu. Ông Lê Công N là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Công N được miễn nộp. Ông Phan Văn Đ không phải chịu. Ông Đ được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng ngày 16/01/2025, biên lai số 0010180 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án khu vực 1- Cà Mau).

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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 khu vực 1 – Cà Mau;
- Phòng THA Dân sự khu vực 1- Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Bùi Thị Phương Loan