

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 530/2024/DSPT

Ngày: 19 - 12 - 2024

V/v “tranh chấp đòi lại
tài sản”

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Các Thẩm phán: Ông Lương Phước Đại;

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 19 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 361/2024/TLPT- DS ngày 06 tháng 11 năm 2004 về “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS- ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ bị bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 477/2024/QĐPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Tuyết D, sinh năm: 1966; địa chỉ: Số C, đường số A, KDC D, Khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Đại diện uỷ quyền của nguyên đơn:

- Ông Lê Tuấn K, sinh năm 1973; (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Huy K1, sinh năm 1987; (vắng mặt)

- Bà Phan Nguyễn Hoa T, sinh năm 1994; (có mặt)

Cùng địa chỉ: A T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Kim L, sinh năm: 1966; địa chỉ: Số F, Kv Bình Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Đại diện uỷ quyền của bị đơn: Ông Võ Hoàng T1, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp S, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang. (có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Hoàng Ú, sinh năm 1988; địa chỉ: Số B, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.2. Ông Ngô Huỳnh Huy V, sinh năm 2003; địa chỉ: Số F, Kv Bình Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết D – đại diện uỷ quyền bà Phan Nguyễn Hoa T trình bày:

Vào ngày 11/5/2023, nguyên đơn bà D và ông Nguyễn Hoàng Ú có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà và đất thuộc thửa đất số 1009, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thửa đất: KV Bình Phó A, phường L, quận B, TP . chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ498307, số vào sổ CS16700 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.Cần Thơ cấp ngày 10/5/2019, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng Ú ngày 05/05/2023, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C, nguyên đơn giao đủ tiền và được ông Ú bàn giao nhà ngay sau khi hoàn thành xong nghĩa vụ nộp các khoản thuế liên quan đến việc sang tên nhà đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B xác nhận chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Tuyết D vào ngày 30/6/2023.

Trước khi nhận chuyển nhượng tài sản trên, ông Ú dẫn bà D về xem hiện trạng nhà và đất. Khi đến nhà thì nguyên đơn gặp bà Huỳnh Kim L là bạn cũ của nguyên đơn đang ở trên phần nhà đất, bà L trình bày với nguyên đơn là do bà ở nhờ nhà của ông Ú (ông Ú là em bà con với bà). Vào ngày ông Ú bàn giao nhà cho nguyên đơn thì bà L năn nỉ nguyên đơn cho thời gian là 02 tháng để tìm chỗ dọn đồ đạc đi nơi khác.

Sau đó, khi hết thời hạn 02 tháng nguyên đơn đến nhà để nói với bà L về yêu cầu dọn đồ đạc ra khỏi căn nhà để trả lại nhà cho nguyên đơn như đã thỏa thuận nhưng bà L lại tìm mọi cách không giao trả nhà.

Vì vậy, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ giải quyết các vấn đề cụ thể sau:

Công nhận căn nhà số F KV Bình Phó A, phường L cùng phần đất diện tích 75,8m² thuộc thửa 1009, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ KV B Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ thuộc sở hữu hợp pháp cho bà Nguyễn Tuyết D.

Buộc trực xuất bà Huỳnh Kim L cùng với việc di dời, dọn dẹp toàn bộ đồ đạc ra khỏi căn nhà số F KV Bình Phó A, phường L cùng phần đất diện tích 75,8m² thuộc thửa 1009, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ KV B Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ để trả lại nhà đất cho cho bà Nguyễn Tuyết D.

Theo đơn các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ bị đơn bà Huỳnh Kim L – đại diện uỷ quyền ông Võ Hoàng T1 trình bày:

Nguồn gốc đất và nhà đang tranh chấp là của bị đơn bà L, năm 2023 bà L có kêu bán căn nhà trên có địa chỉ là 65/07 Khu vực Bình Phó A, P.L, Q. B, Tp . Cần Thơ, ông Nguyễn Hoàng Ú (có người giới thiệu) đến xem và đồng ý mua với giá 2.600.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng) và hẹn ngày 27.04.2023 đặc cộc

350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Bà L đồng ý, cùng ngày 27.04.2023 tiến hành cọc tiền tại phòng công chứng. Ông Ú nói số tiền còn lại sẽ giải ngân với Ngân hàng và chuyển trực tiếp vào tài khoản của bà L, yêu cầu bà L làm hợp đồng chuyển nhượng và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ú. Vì tin tưởng và kém hiểu biết về buôn bán nhà đất nên bà L đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng và đưa giấy tờ cho ông Ú giữ. Ông Ú đã không làm hồ sơ gửi ngân hàng mà cứ hứa hẹn để kéo dài thời gian thanh toán phần còn lại. Sau đó, bà L nhiều lần gọi điện nhắn tin cho ông Ú nhưng chỉ hứa hẹn để kéo dài thời gian thanh toán số tiền còn lại, bà L tìm đến địa chỉ nhà ông Ú thì biết ông Ú đã bỏ đi khỏi địa phương.

Thời gian sau bà L được biết ông Ú đã sang tên và đem cầm cho bà D với giá 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn bà không đồng ý, nay bà yêu cầu hủy bỏ quyền sử dụng đất đã sang tên cho bà D và yêu cầu bà D trả lại quyền sử dụng đất số C316700 thửa 1009 tờ bản đồ số 4, địa chỉ 65/07 Khu vực Bình Phó A, P.L, Q. B, Tp.Cần Thơ.

Do các đương sự không không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nên vụ kiện được đưa ra xét xử công khai.

Tại bản án số 84/2024/DS – ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết D về việc tranh chấp đòi lại tài sản đối với bị đơn bà Huỳnh Kim L.

Buộc bà Huỳnh Kim L và ông Ngô Huỳnh Huy V phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản cá nhân để trả lại căn nhà và thửa đất số 1009, tờ bản đồ số 04, tọa lạc KV Bình Phó A, phường L, quận B, Thành phố Cần Thơ, chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ498307, số vào sổ CS16700 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 10/5/2019, chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Tuyết D ngày 30/6/2023.

2. Đình chỉ khởi kiện nguyên đơn bà D về việc yêu cầu công nhận căn nhà và đất trên thuộc sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Tuyết D.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo và thời hiệu kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 05/8/2024 bị đơn bà Huỳnh Kim L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể:

Bà Huỳnh Kim L có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Tuyết D số tiền 1.000.000.000 đồng. Bà Huỳnh Kim L được quyền sử dụng, sở hữu quyền sử dụng thửa đất số 1009, Tờ bản đồ số 4, diện tích 75,8m² và tài sản trên đất là căn nhà cấp 3, diện tích 75,8m², diện tích sàn 135,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ498307, số vào sổ

CS16700 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 10/5/2019 (chỉnh lý ngày 05/5/2023 cho bà Nguyễn Tuyết D).

Sau khi bà L hoàn thành xong nghĩa vụ trả số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà D thì bà L được quyền đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với phần nhà và đất nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội hình thức:

Ngày 05/8/2024 bị đơn bà D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy. Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đóng án phí đầy đủ nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Về nội dung kháng cáo:

Nguồn gốc tài sản tranh chấp trước đây là của bà L là chủ sở hữu căn nhà và đất nói trên, tuy nhiên theo thỏa thuận thì vào ngày 27/4/2023 giữa bà L và ông Ú tiến hành ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) theo nội dung thỏa thuận thì bên bán bà L (bên A), bên mua ông Ú (bên B). Giá bán 2.600.000.000 đồng, tại thời điểm ngày 27/4/2023 ông Ú đã đặt cọc 350.000.000 đồng, thời gian ký hợp đồng từ ngày 27/4/2023 đến ngày 26/5/2023, số tiền còn lại ông Ú cam kết khi nào bên B giải ngân chuyển khoản đủ tiền cho bên A, số tiền 2.250.000.000 đồng (có xác nhận của bên A và bên B), thì trong vòng 30 ngày bên A sẽ bàn giao nhà và đất cho bên B kể từ ngày bên A nhận tiền, bên A có giao cho bên B 01 giấy CNQSDĐ theo hợp đồng chuyển nhượng số 697.

Đồng thời cùng ngày 27/4/2023, bà L, ông Ngô Huỳnh Huy V với ông Ú ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, thể hiện nội dung “ bên A (bà L) chuyển nhượng cho bên B (ông Ú) nhà ở riêng lẻ, toạ lạc khu vực Bình Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, diện tích xây dựng 65,4m², diện tích sàn 135,5m, quyền sử dụng đất thửa số 1009, tờ bản đồ số 4, diện tích 75,8m, giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng...”. Được công chứng tại Văn phòng C1, bà L và ông Ú ký tên.

Tuy nhiên, đến ngày 11/5/2023 ông Ú ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở nói trên lại với bà D với giá thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng.

Theo nguyên đơn bà D trình bày thì trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của ông Ú thì ông Ú có cho bà D đến xem hiện trạng nhà và đất. Tuy nhiên bị đơn bà D cho rằng giữa ông Ú với bà D không có việc mua bán mà đó là hợp đồng vay và cầm cố.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn bà D và bị đơn bà L thỏa thuận, bà L trả cho bà D 1.000.000.000 đồng, bà D sẽ chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà L. Đây là sự tự nguyện của các đương sự, không trái quy định pháp luật nên đề nghị nghị nhận. Đề nghị áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: sửa án sơ thẩm; công nhận sự tự nguyện của các đương sự.

Phần án phí và chi phí thẩm định: Các đương sự nộp theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy, sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và không trái với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Kim L phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp thành án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 29 Nghị quyết 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Sửa bản án sơ thẩm số 84/2024/DS - ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Tuyết D và bà Huỳnh Kim L.

2.1 Bà Huỳnh Kim L có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Tuyết D số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Bà Huỳnh Kim L được quyền sử dụng, sở hữu quyền sử dụng thửa đất số 1009, Tờ bản đồ số 4, diện tích 75,8m² và tài sản trên đất là căn nhà cấp 3, diện tích 75,8m², diện tích sàn 135,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ498307, số vào sổ CS16700 do Sở T cấp ngày 10/5/2019 (chỉnh lý ngày 30/6/2023 cho bà Nguyễn Tuyết D) nhà, đất tọa lạc khu vực Bình Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Sau khi bà L hoàn thành xong nghĩa vụ trả số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà D thì bà L được quyền đăng ký hợp thức hóa quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với phần nhà và đất nêu trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Đình chỉ khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết D về việc yêu cầu công nhận căn nhà và đất trên thuộc sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Tuyết D.

3. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền 4.033.000 đồng (bốn triệu không trăm ba mươi ba nghìn đồng) bị đơn phải chịu, nguyên đơn đã thực hiện xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn số tiền này.

4. Về án phí.

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Kim L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), bà Nguyễn Tuyết D được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002457 ngày 17/01/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Kim L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), bà L được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0002885 ngày 06/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp Bản án, Quyết định 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu 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:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận Bình Thủy;
- Chi cục THA-DS quận Bình Thủy
- Phòng KTNV& THA;
- Văn phòng;
- Dương sự.

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

Nguyễn Thị Tuyết Loan

