

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ
Bản án số: 14 /2022/DS-PT
Ngày: 24/01/2022
V/v “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Dung
Các Thẩm phán: Bà Hà Thị Phương Thanh
Bà Trương Thị Liên

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Lâm Thành Thêm - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 172/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2021 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 287/2021/QĐXX-PT ngày 01 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trương Tiến C** (T), sinh năm 1968 (*có mặt*).
Địa chỉ: Nguyễn Ngọc T, P. X, quận N, TP. Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Đào Văn H**, sinh năm 1980 (*vắng mặt*)
Bà **Nguyễn Thị Bích H**, sinh năm 1984 (*vắng mặt*)
Địa chỉ: đường số B, KDC , P. A, quận N, tp. Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông **Ngô Hồng T**, sinh năm 1974 (*có đơn xin xét xử vắng mặt*)
Bà **Nguyễn Thị Mỹ H1**, sinh năm 1975 (*có đơn xin xét xử vắng mặt*)
Cùng địa chỉ: T, P. C, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trương Tiến C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Trương Tiến C trình bày: Ngày 28/4/2017 ông có mua phần đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại 234 Nguyễn

Văn Cù nổi dài, P. An Khánh, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ, diện tích đất ở: 124,5m² (ODT)+130,5m² (L) do bà Nguyễn Thị Mỹ H1 đứng tên giao dịch mua bán. Ngày 25/5/2017 ông có thỏa thuận bán lại thửa đất và tài sản gắn liền với đất trên cho ông Đào Văn H (có thỏa thuận mua bán và đặt cọc kèm theo) với giá 3.940.000.000 đồng. Cụ thể như sau:

- + Ngày 25/5/2017 đặt cọc đợt 1: 100.000.000 đồng.
- + Ngày 29/5/2017 thanh toán đợt 2: 3.600.000.000 đồng.
- + Ngày 10/8/2017 thanh toán đợt 3: 200.000.000 đồng (đưa tiền mặt 174.800.000 đồng và tiền cần trừ đóng thuế thu nhập cá nhân 25.200.000 đồng).

Phần còn lại 40.000.000 đồng ông Đào Văn H hẹn thanh toán sau vài ngày nhưng thực tế ông H đã hẹn nhiều lần mà không chịu thanh toán và cho rằng đã trả rồi. Hiện tại các lần thanh toán theo từng đợt ông H giao tiền và đều yêu cầu bên nhận tiền viết biên nhận và ký tên đã nhận bao nhiêu tiền vào mặt sau của tờ hợp đồng chuyển nhượng gốc giữa các bên với nhau. Ông H đã hẹn ông đến làm việc về việc thanh toán số tiền còn lại nhưng không thanh toán mà còn hành hung, dọa đánh ông. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà H thanh toán số tiền còn lại đã nợ 40.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích H trình bày: Bà cho rằng ông C là người môi giới mua bán đất. Năm 2017 bà và ông H thỏa thuận nhận chuyển nhượng mảnh đất tại số 234 Nguyễn Văn Cừ, khu vực 2, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ từ ông C với số tiền 3.940.000.000 đồng. Chủ đất chính là ông Ngô Hồng T và bà Nguyễn Thị Mỹ H1. Ông C và ông T, bà H1 thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.700.000.000 đồng. Còn giữa vợ chồng bà với ông C lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lại phần đất trên với số tiền 3.940.000.000 đồng. Theo đó, thỏa thuận phương thức thanh toán đợt 1 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng ngày 25/5/2017; Trả số tiền 3.640.000.000 đồng vào ngày 29/5/2017 và ký hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền còn lại là 200.000.000 đồng sẽ thanh toán khi bên bán làm xong thủ tục giấy tờ và trừ đi tiền thuế. Vợ chồng bà đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 25/5/2017. Ngày 03/7/2017 vợ chồng bà trả tiếp tại Phòng công chứng số tiền 3.640.000.000 đồng để vợ chồng ông T và bà H1 trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng đất theo Văn bản thỏa thuận 3 bên. Do vợ chồng bà đang xây dựng nhà cần có giấy tờ hợp lệ nên ông H trực tiếp lấy giấy tờ (bản chính) tự đi làm thủ tục chuyển nhượng. Số tiền còn lại là 174.800.000 đồng vợ chồng bà trả cho ông C vào ngày 10/8/2017 sau khi trừ đi số tiền 25.200.000 đồng. Theo thỏa thuận khi sang tên xong và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà mới thanh toán số tiền 200.000.000 đồng nhưng ngày 10/8/2017 ông C đã đến đòi 200.000.000 đồng và bà đã trả cho ông C có biên nhận ngày 10/8/2017. Ngày 22/8/2017 quyền sử dụng đất được cấp sang tên cho vợ chồng

bà. Như vậy, vợ chồng bà đã thanh toán đầy đủ số tiền như đã thỏa thuận cho ông C. Do sau khi chuyển nhượng, phần đất bỏ quy hoạch, giá trị đất tăng lên, ông C đòi thêm tiền nhưng vợ chồng bà không đồng ý nên ông C nhiều lần đến nơi làm việc của bà lớn tiếng và hăm dọa. Việc mua bán đã xong, vợ chồng bà đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông C theo hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

- Ông Ngô Hồng T và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 có bản tự khai và xin giải quyết vắng mặt trình bày: Ngày 28/4/2017 ông T, bà H1 có nhận đặt cọc 500.000.000 đồng để chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại số 234 Nguyễn Văn Cừ, P. An Khánh, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ cho ông Trương Tiến C với giá 3,7 tỷ đồng. Sau đó, ông C có bán nhà đất này lại cho ông Đào Văn H và bà **Nguyễn Thị Bích H** có nhờ vợ chồng ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, bà H. Đến ngày 29/5/2017, ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông H, bà H tại Văn phòng công chứng Ngô Hồng Thanh. Sau khi ký hợp đồng, ông C đã thanh toán cho ông bà số tiền 3,2 tỷ đồng là đủ số tiền chúng tôi thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho ông C. Việc giao dịch tiền bạc giữa ông C với ông H, bà H là do hai bên tự thực hiện, ông bà không liên quan nên không biết hai bên có thiếu nợ tiền nhau hay không. Do đó, đối với yêu cầu của các bên ông bà không có ý kiến gì. Yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông bà trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện này.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền 40.000.000 đồng và yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc bị đơn trả thêm số tiền chênh lệch giá của số tiền 40.000.000 đồng còn thiếu với số tiền 110.000.000 đồng. Tổng cộng là 150.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/ST.DS ngày 06/5/2021 của TAND quận Ninh Kiều, tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Tiến C về việc buộc bị đơn ông Đào Văn H và bà **Nguyễn Thị Bích H** phải trả số tiền 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*).

- Không đặt ra xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả thêm 110.000.000 đồng (*Một trăm mười triệu đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/5/2022 ông Trương Tiến C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu phong tỏa tài khoản của bị đơn, xét xử công bằng đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- *Về thủ tục tố tụng:* Hội đồng xét xử và đương sự thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:*

+ Xét yêu cầu của nguyên đơn đòi lại số tiền 40.000.000 đồng. Nhận thấy, ông C cho rằng đây là tiền chuyển nhượng nhà, đất mà bị đơn còn nợ nhưng giữa nguyên đơn và bị đơn không có giao dịch chuyển nhượng nào mà chỉ có giao dịch giữa bị đơn và người liên quan bằng hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực. Trong trường hợp này nguyên đơn mua nhà đất từ người liên quan nhưng nguyên đơn chưa sang tên nên về mặt pháp lý nguyên đơn không phải là chủ nhà, đất chuyển nhượng nên không có quyền chuyển nhượng lại cho bị đơn. Mặc dù, bị đơn bà H thừa nhận có sự thỏa thuận mua bán ba bên nhưng bị đơn đã trả xong số tiền theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc và đã thanh toán xong sau khi chuyển tên xong. Nguyên đơn thừa nhận việc trả tiền thỏa thuận qua 03 đợt, đợt 1 số tiền 100.000.000 đồng (ngày 25/5/2017), đợt 2 số tiền 3.640.000.000 đồng (ngày 29/5/2017) và đợt 3 số tiền 200.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng bị đơn còn thiếu 40.000.000 đồng nhưng không cung cấp được giấy tờ gì chứng minh bị đơn còn nợ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, án sơ thẩm xử là có căn cứ. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về hình thức, bác kháng cáo của nguyên đơn về nội dung, y án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Trương Tiến C khởi kiện yêu cầu ông Đào Văn H, bà **Nguyễn Thị Bích H** trả số tiền 40.000.000 đồng. Bị đơn có địa chỉ tại quận Ninh Kiều. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

Về thủ tục tố tụng:

- Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn, người liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 04, tổng diện tích: 255m², tọa lạc tại xã An Bình, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ cũ (*Nay là khu vực 2, đường Nguyễn Văn Cừ, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ*) theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 01357.QSĐĐ cấp ngày 09/11/1998 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp cho ông Ngô Hồng T và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 đứng tên sử dụng. Phía ông T, bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C với giá 3.700.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2017, hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên ông C. Đến ngày 25/5/2017 nguyên đơn ông C thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bị đơn ông H, bà H theo hợp đồng đặt cọc với giá là 3.940.000.000 đồng. Thời điểm này phần đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông T, bà H1. Mặc dù, các bên đã có văn bản thỏa thuận về việc ông T, bà H1 trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng xét về hình thức và nội dung cho thấy nguyên đơn không phải là chủ sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng lại cho bị đơn. Giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ thỏa thuận bằng hợp đồng đặt cọc không có công chứng, chứng thực, không có hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ có Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà H1 và ông H, bà H. Như vậy, xét về nội dung và hình thức thì việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn không phù hợp quy định tại Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét thấy, bị đơn bà H đã thừa nhận ký văn bản thỏa thuận ba bên nhưng bị đơn cho rằng đã trả xong cho nguyên đơn số tiền tổng cộng 3.940.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận các bên thỏa thuận trả tiền làm 03 đợt. Cụ thể: Đợt 1: số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 25/5/2017; đợt 2 nhận số tiền 3.600.000.000 đồng ngày 29/5/2017; đợt 3: nhận số tiền 200.000.000 đồng ngày 10/8/2017, lời thừa nhận này của nguyên đơn phù hợp với thỏa thuận và lời trình bày của bị đơn bà H. Nguyên đơn thừa nhận chỉ có biên nhận đợt 1 và đợt 3 bản photo, không có biên nhận đợt 2. Nguyên đơn cho rằng bị đơn trả tiền đợt 2 là 3.600.000.000 đồng, còn nợ lại 40.000.000 đồng là chưa phù hợp với chứng cứ nguyên đơn cung cấp chưa thể hiện bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 40.000.000 đồng. Mặt khác, các bên đã thỏa thuận thanh toán đợt 3 như sau: *“Thanh toán phần còn lại số tiền 200.000.000 đồng vào ngày bên bán sang tên xong cho bên mua và trao giấy chứng nhận QSĐĐ”*. Tuy nhiên ngày 10/8/2017 nguyên đơn đã nhận số tiền 200.000.000 đồng và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Ngày 22/8/2017 bị đơn đã đứng tên tài sản này trên thực tế. Từ đó, cho thấy giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện xong. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 40.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa về việc buộc bị đơn trả thêm 110.000.000 đồng tiền chênh lệch giá trên số tiền 40.000.000 đồng còn thiếu. Hội đồng xét xử nhận thấy, yêu cầu bổ sung của nguyên đơn vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án đã đưa ra xét xử nên cấp sơ thẩm không xem xét đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phong tỏa tài khoản của bị đơn nêu trong đơn kháng cáo là không cần thiết và không có căn cứ để áp dụng trong trường hợp này.

Tại phiên tòa nguyên đơn kháng cáo không xuất trình chứng cứ gì khác để chứng minh bị đơn còn nợ, nên không có cơ sở để xem xét.

Đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở nên chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: - Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 26 Nghị quyết số 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:

Về hình thức: Kháng cáo của ông Trương Tiến C là hợp lệ, nên chấp nhận.

Về nội dung: Bác đơn kháng cáo của ông Trương Tiến C. Y án sơ thẩm.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Tiến C về việc buộc bị đơn ông Đào Văn H và bà **Nguyễn Thị Bích H** phải trả số tiền 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*).

- Không đặt ra xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả thêm 110.000.000 đồng (*Một trăm mười triệu đồng*).

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trương Tiến C phải chịu 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông được khấu trừ vào số tiền 1.000.000 đồng (*một triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004438 ngày 17/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. Nguyên đơn ông Trương Tiến C phải nộp thêm 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*).

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trương Tiến C phải nộp 300.000 đồng, chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001060 ngày 14/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, xem như đã nộp xong.

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 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 kể từ ngày tuyên án.

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

***Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- TAND Q.Ninh Kiều;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ (2b)

**(Đã ký)
Phan Thị Hồng Dung**