

**TÒA PHÚC THẨM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 129/2025/DS-PT  
Ngày: 26 - 8 - 2025  
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Thanh Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Tô Ngọc

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Gia V - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 629/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 508/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1/. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai (nay là Tổ A, phường A, tỉnh Gia Lai).

2/. Ông Luu Joseph P, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: I R st, R (Hoa Kỳ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Luu Joseph P và bà Nguyễn Thị Thanh T: Bà Lương Ngọc Đ, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: số A, L, Phường C, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A, L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)

- Bị đơn: Ông Lưu Út L, sinh năm: 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, xã V, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thạch Thị Huỳnh M, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: số C, N, khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Số C, N, khóm C, phường P, thành phố Cần Thơ)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hồ Chí B, Luật sư của Công ty L2, thuộc đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: số C, N, khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Số C, N, khóm C, phường P, thành phố Cần Thơ)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Út H (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, xã V, thành phố Cần Thơ)

- Người kháng cáo: Ông Lưu Út L – bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Luu Joseph P có người đại diện theo ủy quyền là Lương Ngọc Đ trình bày:

Năm 2019, bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Luu Joseph P có nhu cầu tìm hiểu để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Qua sự quen biết mối quan hệ bạn bè lâu năm, nên ông Lưu Út L có giới thiệu cho vợ chồng ông, bà thửa đất số 204, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Khóm C, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất nuôi trồng thủy sản. Nhận thấy khu đất này có tiềm năng đầu tư và không muốn bỏ lỡ cơ hội, ông, bà có nhờ ông L mua giúp thửa đất trên. Vì tại thời điểm nhận chuyển nhượng khu đất trên, ông Luu J thuộc lực lượng quân đội Mỹ binh chủng nhảy dù, cấp bậc đại úy, đồng thời ông, bà đang ở nước ngoài nên không thuận tiện trong việc đứng tên trên giấy tờ, nên ông, bà có nhờ ông L đứng tên giùm. Các bên thỏa thuận miệng rằng khi nào bà T về

Việt Nam thì ông L sẽ chuyển tên lại trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà T, nên ông, bà mới đồng ý cho ông L đứng tên và chuyển tiền cho ông L để nhận chuyển nhượng thửa đất trên.

Để giao dịch thửa đất số 204, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Khóm C, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu với bên bán, bà T đã chuyển tiền vào số tài khoản: 070094284420 mở tại Ngân hàng S (S1) mang tên ông Lưu Út L. Việc chuyển tiền mua đất thành 03 đợt như sau:

+ Đợt 1: Ngày 15/10/2019, bà T chuyển khoản số tiền 250.000.000 đồng cho ông L. Nội dung: T chuyển khoản tiền mua đất.

+ Đợt 2: Ngày 29/11/2019, bà T chuyển tiếp số tiền 100.000.000 đồng cho ông L để đặt cọc lần 2. Nội dung: Thúc chuyển khoản tiền cọc đất.

+ Đợt 3: Ngày 12/02/2020, bà T chuyển khoản số tiền 1.187.000.000 đồng vào tài khoản Ngân hàng cho ông Lưu Út L để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Nội dung chuyển khoản: Thúc chuyển khoản tiền mua đất.

Đồng thời cũng trong ngày 12/02/2020, ông L có yêu cầu vợ chồng ông, bà chuyển thêm số tiền 11.000 USD cho ông L để mua miếng đất trên. Việc chuyển số tiền USD được thực hiện thành 02 lần: Lần 1: Ông Lưu Joseph P có chuyển cho ông L số tiền: 6000 USD thông qua Công ty chuyển tiền Anh M1, địa chỉ tại H E.Valley, Rosemead CA 91770 theo phiếu gửi tiền do Công ty A cấp vào lúc 09 giờ 25 phút sáng ngày 12/02/2020. Lần 2: số tiền 5.000 USD còn lại, ông Lưu Joseph P có nhờ ông Rick L1 chuyển cho ông Lưu Út L thông qua Công ty chuyển tiền Anh M1 theo phiếu gửi tiền do Công ty A cấp vào lúc 09 giờ 30 phút sáng cùng ngày. Toàn bộ số tiền 11.000 USD đã được Công ty A giao trực tiếp cho ông Lưu Út L.

Tổng số tiền mà vợ chồng ông, bà đã chuyển cho ông L để mua thửa đất trên là: 1.537.000.000 đồng và 11.000 USD. Tuy nhiên, vào ngày 19/02/2020, ông L chuyển trả lại cho bà T số tiền 377.270.000 đồng và thông báo lại cho bà T giá trị nhận chuyển nhượng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 10 giảm do diện tích thực tế của thửa đất giảm chỉ còn 762,1m<sup>2</sup>. Như vậy, tổng số tiền thực tế mà ông L đã nhận của ông, bà để mua thửa đất trên là 1.159.730.000 đồng và 11.000 USD. Sau khi hoàn thành việc thanh toán tiền cho bên bán, ông L đã liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục đăng ký chuyển tên qua tên ông L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 445123 (số vào sổ: CS06483) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/04/2020 đối với thửa đất nêu trên. Đến năm 2022, ông, bà phát hiện ông Lưu Út L đã đem rao bán thửa đất trên cho ông Trần Văn

N mà không thông báo cho ông, bà và cũng không được sự đồng ý của ông, bà. Ông L cũng không hoàn trả tiền bán đất cho ông, bà. Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/06/2022 được công chứng tại Văn phòng C thì giá trị chuyển nhượng thửa đất trên là 2.150.000.000 đồng. Hiện nay, Ông Út L đã sang tên cho bên mua và không trả lại tiền cho ông, bà dù đã nhiều lần yêu cầu.

Nay bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Luu Joseph P yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Luu Út L hoàn trả lại toàn bộ số tiền 2.100.000.000 đồng cho ông, bà (giá trị chuyển nhượng thửa đất trên sau khi đã trừ số tiền thuế thu nhập cá nhân liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất trên mà ông L đã nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định).

*Đến ngày 21/7/2023 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 là Công ty L3 do bà Lương Ngọc Đình Giám Đ1 đại diện có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Bà Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Luu Út L hoàn trả số tiền chênh lệch thực tế mà bà T đã chuyển nhượng cho ông Út L với số tiền thi công tại Hợp đồng xây dựng, sửa nhà yển mà ông Út L nộp cho Tòa án để yêu cầu phản tố đối với bà T với số tiền là 65.000.000 đồng. Buộc ông Luu Út L phải trả lãi đối với số tiền chênh lệch trong trường hợp ông Út L chậm hoàn trả với mức lãi suất 10%/năm theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Thời gian tính lãi từ ngày ông Út L nhận đủ số tiền chênh lệch của bà T là ngày 09/11/2020 cho đến ngày ông Út L hoàn trả tiền thực tế cho vợ chồng bà T, tạm tính đến ngày 09/7/2023 (32 tháng) tương ứng số tiền 17.290.000 đồng.*

*Ngày 04/5/2023, bị đơn ông Luu Út L có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:*

Ngày 13/6/2022 vợ chồng ông và T đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng ông đứng tên sang qua cho bà Nguyễn Thị Thanh T thửa đất số 47, tờ bản đồ số 91, diện tích 157,5m<sup>2</sup> tại thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu số tiền 100.000.000 đồng trên diện tích đất này có nhà nuôi yển.

Ngày 21/6/2022 vợ chồng ông và bà T đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng ông đứng tên sang qua cho bà Nguyễn Thị Thanh T, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 51 diện tích 116,3m<sup>2</sup>, tại phường E, thành phố B số tiền 330.000.000 đồng, trên diện tích đất này có nhà nuôi yển. Ngày 21/6/2022 vợ chồng ông và bà T đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng ông đứng tên sang qua cho bà Nguyễn Thị Thanh T,

thửa đất 220, tờ bản đồ số 32, diện tích 201,6m<sup>2</sup>, tại phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, số tiền 290.000.000 đồng, trên diện tích đất này có nhà yếm. Theo sự thỏa thuận của T và Nguyễn Thị Thanh T2 (là em gái của T) nên ngày 14/10/2022, vợ chồng ông và T đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng ông đứng tên sang qua cho bà Nguyễn Thị Thanh T2, thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 9, diện tích 28.186,9m<sup>2</sup>, tại xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng số tiền 1.200.000.000 đồng, trên diện tích đất này có nhà nuôi yếm. Nhưng thực chất là chuyển nhượng cho T. Tổng số tiền là 1.920.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này là tôi hoàn trả số tiền mà vợ chồng T nhờ tôi mua đất và xây dựng nhà nuôi yếm. Việc chuyển nhượng này là do bên bà T áp lực, mà không nghĩ đến công sức của vợ chồng ông bao nhiêu năm vất vả lo đầu tư cho vợ chồng bà T mà không có lợi ích gì. Nay bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông hoàn trả số tiền mà bà T đã gửi về cho ông mà không đề cập đến việc đã nhận 04 phần đất nêu trên. Nay ông Lưu Út L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Thanh T hoàn trả số tiền 720.000.000 đồng và Nguyễn Thị Thanh T cùng Nguyễn Thị Thanh T2 hoàn trả số tiền 1.200.000.000 đồng cho vợ chồng ông Lưu Út L đối với số tiền đã chuyển nhượng các phần đất nêu trên cho bà T và bà T2.

*Đến ngày 20/6/2023, bị đơn ông Lưu Út L có đơn xin rút, bổ sung yêu cầu phản tố như sau:* Đối với phần đất thửa 204, tờ bản đồ số 10, diện tích 762,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm C, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu là của vợ chồng ông bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Minh R, bà Phạm Việt P1, sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông đã thực hiện thủ tục sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông đứng tên. Vợ chồng ông cũng đã sang bán lại cho người khác. Phần đất này không liên quan gì đến bà T. Việc bà T trình bày bà T gửi tiền về để tôi mua dùm bà T phần đất nêu trên là không đúng sự thật. Nguồn tiền mua đất là của vợ chồng ông, không phải tiền của bà T gửi về. Trước đây, từ năm 2015 do ông với chồng bà T (ông Lưu Joseph P) là bà con chú bác với nhau nên vợ chồng bà T có thỏa thuận với ông là cùng ông mua đất và xây dựng nhà nuôi yếm để đầu tư kinh doanh yếm và chia lợi nhuận cho ông. Sau khi thỏa thuận bà T có gửi tiền về nhưng ông không nhớ rõ là bao nhiêu. Ông đã dùng số tiền đó và cùng bỏ ra một số tiền để cùng mua đất và xây dựng nhà yếm, sau đó ông đứng ra trông coi quản lý dùm vợ chồng bà T, cụ thể ông đã mua 04 thửa đất mà ông đã trình bày trong đơn phản tố trước đây, đồng thời ông có xây dựng và sửa chữa nhà nuôi yếm như sau: Trên thửa đất số 22, tờ bản đồ số 51, diện tích 116,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, ông có ký kết hợp đồng sửa chữa nhà yếm với ông Huỳnh Tấn Đ2 vào ngày 03/03/2020, với chi

phí sửa chữa là 180.000.000 đồng, đến khi bà T về Việt Nam thì ông đã thực hiện thủ tục sang bán bàn giao lại đất và nhà yếm cho bà T vào ngày 21/6/2022. Trên thửa đất số 47, tờ bản đồ số 91, diện tích 157,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, ông có ký kết hợp đồng làm thêm mái nhà yếm với ông Huỳnh Tấn Đ2, với giá giao khoán là 47.000.000 đồng vào ngày 10/11/2020. Đến ngày 13/6/2022 thì thực hiện thủ tục sang bán bàn giao lại đất và nhà yếm cho bà T. Trên thửa đất số 220, tờ bản đồ số 32, diện tích 201,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, ông có ký kết hợp đồng thi công xây dựng nhà yếm với ông Nguyễn Văn K, với giá 950.000.000 đồng vào ngày 20/4/2019. Đến ngày 21/6/2022 thì thực hiện thủ tục sang bán bàn giao lại đất và nhà yếm cho bà T. Thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 9, tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, ông cũng đã xây dựng nhà nuôi yếm với chi phí xây dựng do quá lâu nên ông không nhớ rõ. Đến ngày 14/10/2022 thì thực hiện thủ tục sang bán, bàn giao lại đất và nhà yếm cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 em ruột bà T, theo như yêu cầu của bà T. Từ năm 2015 đến nay, vợ chồng bà T chưa chia cho ông các khoản lợi nhuận thu được từ việc kinh doanh yếm như đã thỏa thuận và cũng chưa hoàn trả số tiền ông đã bỏ ra cùng mua đất và xây dựng nhà yếm nêu trên. Số tiền bà T gửi về từ tháng 10/2019 đến tháng 02/2020, với tổng số tiền 1.159.730.000đ và 11.000 USD là số tiền mà bà T chuyển cho ông để góp vào mua 04 thửa đất nêu trên chứ không phải tiền mua đất thửa 204 nêu trên mà bà T đã trình bày. Trong quá trình nuôi yếm có thu được tiền lợi nhuận từ việc bán tổ yếm với tổng số tiền 377.270.000 đồng, ông đã chuyển cho vợ chồng bà T số tiền lợi nhuận này vào ngày 19/02/2020. Tuy nhiên, vợ chồng bà T chưa chia lại lợi nhuận cho ông được đồng nào. Bên cạnh đó, ông đã bỏ công sức trông coi đất và nhà yếm nhiều năm và cũng bỏ tiền ra xây dựng, sửa chữa nhà yếm từ năm 2015 cho đến nay mà chưa nhận được khoản tiền công sức trông nom, giữ gìn, quản lý và khoản tiền xây dựng và sửa chữa nhà yếm nào từ vợ chồng bà T. Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông trả tiền cho bà T nhưng không tính các khoản tiền xây dựng, sửa chữa và công sức quản lý giữ gìn đất và nhà yếm đất từ năm 2015 cho đến nay là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

*Nội dung ông L rút lại yêu cầu phản tố:* Đối với yêu cầu phản tố trước đây yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh T2 trả cho ông số tiền chuyển nhượng đất 1.920.000.000đ, ông xin rút lại yêu cầu này, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Nội dung bổ sung yêu cầu phản tố:* Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Luu Joseph P hoàn trả cho ông tiền công sức quản lý, trông coi 04 thửa đất và 04 nhà yếm gắn liền trên đất từ năm 2015 đến nay, số tiền tạm tính là:

1.920.000.000đ (theo giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng) x 30% = 576.000.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Luu Joseph P hoàn trả cho ông số tiền đầu tư xây dựng và sửa chữa 03 căn nhà yền nêu trên, lần lượt với số tiền là: 950.000.000đ + 180.000.000đ + 47.000.000đ = 1.177.000.000đ. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Luu Joseph P chia cho ông số tiền lợi nhuận thu được từ việc kinh doanh yền tạm tính từ năm 2015 cho đến nay là 377.270.000đ x % = 188.635.000 đồng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là thành phố Cần Thơ) quyết định:*

Áp dụng: Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4, 5 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:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Luu Joseph Paul .

Buộc bị đơn Luu Út L trả cho các nguyên đơn số tiền là 1.441.990.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2/. Không chấp nhận yêu cầu bổ sung của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Luu Joseph P về yêu cầu bị đơn ông Luu Út L trả lại số tiền 65.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà yền chênh lệch và tiền lãi là 17.290.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Luu Út L về yêu cầu buộc các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Luu Joseph P trả cho bị đơn số tiền là 1.941.635.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/4/2025, bị đơn ông Luu Út L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Lưu Út L (có bà Thạch Thị Huỳnh M đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Hồ Chí B trình bày: Nguyên đơn không chứng minh được tiền gửi về để nhờ bị đơn mua thửa đất số 204, trong bảng sao kê ngân hàng thể hiện nội dung chuyển khoản tiền mua đất nhưng không thể hiện mua thửa nào, hơn nữa thực tế nguyên đơn thừa nhận có nhờ bị đơn mua và quản lý 4 thửa đất khác nên yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ. Bị đơn chỉ yêu cầu nguyên đơn trả lại công sức quản lý 4 thửa đất và 4 nhà yến tương đương 30% giá trị hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp, có căn cứ. Đối với yêu cầu buộc nguyên đơn trả giá trị sửa chữa nhà yến, các hợp đồng thi công xây dựng đều do bị đơn ký và chi trả tiền, nguyên đơn không chứng minh được việc trả tiền cho các nhà thầu xây dựng nên yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ. Về yêu cầu chia lợi nhuận kinh doanh yến, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn thừa nhận có thỏa thuận khi có lợi nhuận kinh doanh yến thì sẽ chia cho bị đơn. Vì vậy, đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Lưu Út L làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án triệu tập hợp lệ, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Việc nguyên đơn chuyển cho bị đơn nhiều lần, tổng số tiền 1.537.000.000 đồng và 11.000 USD được thực hiện thông qua dịch vụ ngân hàng và dịch vụ gửi tiền của Công ty A với đầy đủ chứng từ chuyển tiền và đã được bị đơn thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án. Sau đó, bị đơn đã chuyển lại cho nguyên đơn số tiền 377.270.000 đồng vào ngày 19/02/2020.

[2.2] Về mục đích chuyển tiền, nguyên đơn xác định chuyển số tiền 1.537.000.000 đồng và 11.000 USD trên là để nhờ bị đơn mua thửa đất số 204, tờ bản đồ số 10, diện tích 762,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm C, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giúp nguyên đơn.

Bị đơn cho rằng số tiền 1.537.000.000 đồng và 11.000 USD nguyên đơn chuyển cho bị đơn là tiền trả mua 04 thửa đất khác từ năm 2015 (thửa 47, thửa 22, thửa 220, thửa 1121) và xây dựng nhà yền trên 04 thửa đất; tuy nhiên, 04 thửa đất trên nhận chuyển nhượng từ trước năm 2015 và đã xây dựng nhà nuôi yền trên đất, bị đơn nhận số tiền 1.537.000.000 đồng và 11.000 USD của nguyên đơn là vào cuối năm 2019 và đầu năm 2020 nên lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở. Tại đơn xin rút lại yêu cầu phản tố, bị đơn cũng thừa nhận mục đích nguyên đơn chuyển số tiền 1.537.000.000 đồng và 11.000 USD là để nhờ bị đơn nhận chuyển nhượng giúp thửa đất số 204, tờ bản đồ số 10, diện tích 762,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm C, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[2.3] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 445123 ngày 15/04/2020 đối với thửa đất số 204, ngày 01/06/2022, ông Lưu Út L đã lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Lâm Văn H1 mà không có ý kiến đồng ý của phía nguyên đơn; số tiền chuyển nhượng đất ông L cũng không giao lại cho nguyên đơn. Xét thấy, việc ông Út L nhận chuyển nhượng và đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 204 là đứng tên giùm bà T, ông Lưu Joseph P; ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác như trên gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T và ông Lưu Joseph P nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông L trả lại số tiền đã chuyển để nhận chuyển nhượng thửa đất số 204 là có căn cứ.

[2.4] Xét các yêu cầu của bị đơn ông Lưu Út L về việc tính công sức đóng góp:

[2.4.1] Đối với yêu cầu của ông Lưu Út L về việc buộc bà T và ông Lưu Joseph P phải hoàn trả tiền công sức quản lý, trong coi 04 thửa đất và 04 nhà yếm gắn liền trên đất từ năm 2015 đến nay, số tiền tạm tính là: 576.000.000 đồng (1.920.000.000 đồng x 30%), thấy rằng: Giữa nguyên đơn và bị đơn không có văn bản nào thỏa thuận về chi phí trông coi nhà yếm nên không có cơ sở buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 30% giá trị chuyển nhượng các thửa đất tương ứng với công sức trông coi nhà yếm như ông L yêu cầu. Thực tế, quá trình từ năm 2015 nguyên đơn nhờ bị đơn nhận chuyển nhượng, trông coi nhà yếm, nguyên đơn đều gửi tiền cho bị đơn nhiều lần để chi tiêu, thể hiện từ bút lục 147 đến 166, được xem là công sức mà nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận và thanh toán cho nhau.

Mặc dù theo đơn phản tố, ông L không yêu cầu công sức đóng góp đối với thửa đất số 204, tuy nhiên Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng đánh giá việc ông L nhận chuyển nhượng và đứng tên giùm thửa đất số 204 cũng tương tự như việc đứng tên giùm 04 thửa đất từ 2015, đã được nguyên đơn thanh toán công sức trong việc gửi tiền chi tiêu, sinh hoạt thường xuyên. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa số 204 thì ông L không thực hiện đúng thỏa thuận với nguyên đơn về việc đứng tên giùm; trong thời gian ngắn đã chuyển nhượng cho người khác, gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu tài sản của nguyên đơn. Vì vậy, không có cơ sở để buộc nguyên đơn phải thanh toán thêm tiền công sức cho ông L đối với thửa đất số 204.

[2.4.2] Đối với yêu cầu buộc nguyên đơn hoàn trả số tiền đầu tư xây dựng và sửa chữa 03 căn nhà yếm nêu trên, lần lượt với số tiền là: 950.000.000 đồng + 180.000.000 đồng + 47.000.000 đồng = 1.177.000.000 đồng. Xét thấy, theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì để xây dựng nhà yếm, vào tháng 02/2020 bà T đã 04 lần chuyển tiền cho ông Út L với tổng số tiền 230.000.000 đồng; vào tháng 11/2020 chuyển số tiền 62.000.000 đồng. Ngoài ra, bà T còn chuyển tiền trực tiếp cho ông Nguyễn K – người phụ trách xây dựng nhà yếm tiền xây dựng nhà yếm 04 lần với số tiền là 580.000.000 đồng và chuyển tiền xây dựng nhà yếm ở phường N, thành phố B cho ông K 03 lần là 950.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng số tiền xây dựng, sửa chữa nhà yếm là do bị đơn bỏ ra và buộc nguyên đơn thanh toán lại là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4.3] Đối với yêu cầu buộc nguyên đơn chia số tiền lợi nhuận thu được từ việc kinh doanh yếm tạm tính từ năm 2015 cho đến nay là 377.270.000 đồng x 14 = 5.281.780.000 đồng, thấy rằng: Bị đơn cho rằng số tiền 377.270.000 đồng mà bị đơn chuyển cho nguyên đơn là khoản tiền bán yếm. Nguyên đơn không thừa nhận và cho rằng từ khi nuôi yếm đến năm 2023 thì chưa thu được lợi nhuận; số tiền trên là tiền chuyển nhượng thửa đất số 204 còn thừa từ số tiền

1.537.000.000 đồng và 11.000 USD mà nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ thể hiện số tiền chuyển lại cho nguyên đơn trên là lợi nhuận từ bán yến; cũng như không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc có thông báo cho nguyên đơn về việc kinh doanh, mua bán yến. Mặt khác, giữa hai bên không có thỏa thuận về việc chia lợi nhuận trong việc mua bán yến. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc chia lợi nhuận số tiền trên là có cơ sở.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Út L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lưu Út L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Út L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là thành phố Cần Thơ).

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

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lưu Út L phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000684 ngày 18/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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 các 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.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Cục THADS TP. Cần Thơ;
- Đường sự;
- Lưu VP, HS. 15b (PPC)

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

**Hoàng Thanh Dũng**