| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 8 - CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 116/2025/DS-ST
Ngày: 26-9-2025.
*V/v tranh chấp "Đòi lại tài sản".*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Thanh Bình.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lâm Dũ Quang;

2. Ông Huỳnh Văn Sen.

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Tào Văn Hai Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ tham gia phiên toà:*** Không.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 261/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (nay là Toà án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ) về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 158/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025 và quyết định hoãn phiên toà số: 195/2025/QĐST-DS, ngày 19 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* ông Hữu N, sinh ngày 01/01/1953.

Địa chỉ: khóm S, phường V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hữu N là ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1996. Địa chỉ: Khóm B, phường V, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy uỷ quyền ngày 12/6/2024 (có mặt).

*2. Bị đơn:* ông Triệu S, sinh ngày 25/6/1963 và bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: khóm S, phường V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

** Theo đơn khởi kiện ngày 13/6/2024 của nguyên đơn ông Hữu N cùng lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Tiến T trình bày:*

Ông Hữu N và vợ chồng ông Triệu S, bà Trần Thị Mỹ L là hàng xóm. Vào tháng 02/2022 thì ông Hữu N có thỏa thuận mua của vợ chồng ông Triệu S phần đất diện tích 168m$^2$ (chiều ngang 8m, chiều dài 21m) tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm S, phường V, thành phố Cần Thơ). Thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất bà Thạch Thị V.
- Phía Tây giáp đất ông Hữu N.
- Phía Nam giáp đất ông Lý P.
- Phía Bắc giáp đất bà Thạch Thị T.

Ông Hữu N thống nhất mua diện tích 168m$^2$ đất nói trên của vợ chồng ông Triệu S với giá tiền là 150.000.000 đồng, tại thời điểm ông Hữu N mua phần đất này thì ông Triệu S vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông S cam kết sau khi ông Hữu N trả đủ tiền mua đất thì sẽ hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hữu N đứng tên, do có quan hệ hàng xóm từ trước nên ông Hữu N cũng tin tưởng đồng ý.

Đến ngày 09/02/2022 giữa ông Hữu N và vợ chồng ông Triệu S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 168m$^2$ (chiều ngang 8m, chiều dài 21m) tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm S, phường V, thành phố Cần Thơ) với giá tiền là 150.000.000 đồng và ông Hữu N đã giao đủ tiền cho vợ chộng ông S. Hợp đồng tự soạn có chữ ký của các bên và được Trưởng ban nhân dân khóm S xác nhận.

Tuy nhiên sau khi hợp đồng hoàn tất cho đến nay vợ chồng ông S vẫn không thực hiện theo cam kết là hoàn thành thủ tục để ông Hữu N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dù ông Hữu N đã yêu cầu rất nhiều lần. Sau đó ông Hữu N phát hiện ra rằng diện tích 168m$^2$ đất nêu trên mà vợ chồng ông S bán cho ông Hữu N hiện đang do một người khác đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông S hoàn toàn không có quyền định đoạt mua bán đối với phần đất này cũng như không thể làm thủ tuc sang tên đất cho ông Hữu N. Khi biết được sự việc ông Hữu N đã nhiều lần đến nhà ông S để yêu cầu trả lại tiền mua đất nhưng S cố ý tránh mặt, đến nay vẫn chưa trả tiền cho ông Hữu N.

**Nay ông Hữu N yêu cầu Toà án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ giải quyết:**

Buộc ông Triệu S và bà Trần Thị Mỹ L cùng liên đới có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền 150.000.000 đồng, ông không yêu cầu tính lãi, ông và vợ chồng ông Triệu S đã tự thống nhất huỷ bỏ Hợp đồng sang nhượng đất mà các bên tự soạn vào ngày 09/02/2022 không yêu cầu Toà án giải quyết.

** Đối với các bị đơn ông Triệu S và bà Trần Thị Mỹ L:*

Trong quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã nhận được tất cả các văn bản tố tụng của Toà án nhưng không tham gia tố tụng, không phản đối, không phản tố, không yêu cầu gì khác.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

**[1] Về tố tụng:**

[1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn tự nguyện không tranh chấp về Hợp đồng sang nhượng đất mà các bên tự soạn vào ngày 09/02/2022, không yêu cầu Toà án giải quyết về hợp đồng này. Chỉ yêu cầu đòi lại tài sản là số tiền mà các bị đơn đã nhận, các bị đơn không có ý kiến phản đối, không phản tố. Do đó Hội đồng xét xử đã xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "Đòi lại tài sản". Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Tại phiên tòa các bị đơn ông Triệu S và bà Trần Thị Mỹ L vắng mặt lần thứ hai không rõ lý do. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tống đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng của Tòa án cho các bị đơn; Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt các bị đơn nên sau khi hội ý tại chỗ, Hội đồng xét xử thống nhất tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[2] Về nội dung vụ án:**

[2.1] Nguyên đơn ông Hữu N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Triệu S và bà Trần Thị Mỹ L phải cùng liên đới có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền 150.000.000 đồng, ông không yêu cầu tính lãi, ông và vợ chồng ông Triệu S đã tự thống nhất huỷ bỏ Hợp đồng sang nhượng đất mà các bên tự soạn vào ngày 09/02/2022 không yêu cầu Toà án giải quyết. Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng: Theo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và tại Biên hoà giải không thành do Hoà giải viên của Toà án lập ngày 27/7/2025 bị đơn ông Triệu S đã thừa nhận và đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng, chia làm ba lần: Lần thứ nhất vào tháng 02/2025 trả 50.000.000 đồng; Lần thứ hai vào tháng 6/2025 trả 50.000.000 đồng và lần thứ ba vào tháng 10/2025 trả 50.000.000 đồng là đủ số tiền trên nhưng người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý nên việc hoà giải không thành.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã nhận được tất cả các văn bản tố tụng của Toà án nhưng các bị đơn không tham gia tố tụng, không phản đối, không phản tố, không yêu cầu gì khác.

**[3]** Các chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp thể hiện nội dung ông Hữu N có giao số tiền 150.000.000 đồng cho vợ chồng ông Triệu S và bà Trần Thị Mỹ L nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bị đơn đã không thực hiện đúng hợp đồng và chưa trả lại số tiền trên đúng sự thật. Vì theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định những tình tiết, sự kiện không

phải chứng minh: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh".*

**[4]** Từ những phân tích ở Mục **[2]** và **[3]** là có căn cứ để buộc ông Triệu S và bà Trần Thị Mỹ L cùng liên đới có nghĩa vụ trả cho ông Hữu N số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 166 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Nguyên đơn không yêu cầu Toà án giải quyết Hợp đồng sang nhượng đất mà các bên tự soạn vào ngày 09/02/2022 và không yêu cầu tính lãi nên không đặt ra xem xét.

**[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Nguyên đơn là người cao tuổi thuộc trường được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án nên không xử lý về tiền tạm ứng án phí.

Các bị đơn phải cùng liên đới chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân và khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hữu N.

Buộc ông Triệu S và bà Trần Thị Mỹ L cùng liên đới có nghĩa vụ trả cho ông Hữu N số tiền 150.000.000 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi nên không đặt ra xem xét.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày ông Hữu N có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền trên thì hàng tháng ông Triệu S và bà Trần Thị Mỹ L phải cùng liên đới có nghĩa vụ trả cho ông Hữu N theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Nguyên đơn không yêu cầu Toà án giải quyết Hợp đồng sang nhượng đất mà các bên tự soạn vào ngày 09/02/2022 và không yêu cầu tính lãi nên không đặt ra xem xét.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Triệu S và bà Trần Thị Mỹ L phải cùng liên đới có nghĩa vụ chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng.

- Nguyên đơn ông Hữu N là người cao tuổi thuộc trường được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án nên không xử lý về tiền tạm ứng án phí.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

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 thoả 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 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:***
- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 8 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 8 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thanh Bình**