

**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: 326/2023/DS-PT

Ngày: 26/7/2023

“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 Trương Thị Liên

Các Thẩm phán: 1. Ông Lương Phước Đại

2. Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Trong ngày 26 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 172/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023 về việc *“Tranh chấp đòi lại tài sản”*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2023/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 310/2023/QĐ - PT ngày 15 tháng 6 năm 2023, và Quyết định số: 262/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Út Đ**, sinh năm 1976; (có mặt)

Địa chỉ: 00, KV B, phường L, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: Số 00 Nguyễn Trường T, phường B thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Thành U**, sinh năm 1976; Địa chỉ: 00 H, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1959; Địa chỉ: 00 KV7, phường B, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (có mặt)

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông **Nguyễn Thành U**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/12/2022 nguyên đơn bà Lê Thị Út Đ trình bày:

Bà là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa 1084, tờ bản đồ số 12, diện tích 151,7m², loại đất trồng cây lâu năm, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 16519 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày

18/3/2019, đất tọa lạc tại khu vực Bình Chánh, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Trên đất bà có xây dựng 01 dãy nhà trọ và giao cho bà Lê Thị B - chị ruột của bà quản lý, trông coi. Tuy nhiên, khoảng tháng 5/2022 bà Lê Thị B tự ý ký hợp đồng cho ông Nguyễn Thành U thuê toàn bộ dãy nhà trọ mà không thông báo cho bà, không được sự đồng ý của bà. Khi biết sự việc, bà nhiều lần yêu cầu ông U dời đi, giao trả nhà trọ lại cho bà nhưng ông U không đồng ý mà cố tình chiếm giữ tài sản đến nay. Do vậy, bà khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thành U phải giao trả cho bà tài sản là đất và nhà trọ trên phần đất nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Thành U trình bày tại bản tự khai và biên bản hòa giải:

Vào tháng 5/2022 ông có ký hợp đồng thuê nhà trọ với bà Lê Thị B vì tin tưởng bà B là chủ, ông và bà B có làm hợp đồng thuê, giá 5.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng. Đồng thời ông có sang lại quán cà phê của bà B với giá 1.900.000 đồng, mỗi tháng ông đóng cho bà B 6.900.000 đồng đến nay. Nay với yêu cầu của bà Đ thì ông không đồng ý, bà Đ muốn lấy lại phần đất phải bồi thường cho ông 6.900.000 đồng/tháng x 05 năm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B trình bày tại biên bản hòa giải:

Bà xác định có ký hợp đồng cho ông U thuê dãy nhà trọ vào tháng 5/2022 như trình bày của ông U, bà có nhận tiền cọc của ông U tổng cộng 24.000.000 đồng (lần 20.000.000 đồng và lần 4.000.000 đồng). Tiền thuê nhà từ tháng 9/2022 đến nay bà không có lấy. Nay bà đồng ý trả cho ông U tổng cộng là 100.000.000 đồng để hủy hợp đồng thuê và trả nhà, đất lại cho bà Đ.

Phía ông Nguyễn Thành U: Không đồng ý với ý kiến của bà B đưa ra vì từ khi thuê đến nay ông đã đầu tư sửa chữa nhiều. Bà B phải bồi thường 300.000.000 đồng thì ông mới đồng ý dọn đi.

Do các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án nên Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ đưa ra xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2023/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Thành U phải di dời để trả lại cho bà Lê Thị Út Đ phần đất và nhà trên đất tại thửa 1084, tờ bản đồ số 12, diện tích 151,7m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16519 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/3/2019 cho bà Lê Thị Út Đ, đất tọa lạc tại khu vực Bình Chánh, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

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

Sau khi tuyên án sơ thẩm, ngày 19/4/2023 bị đơn ông Nguyễn Thành U có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do: án sơ thẩm đánh giá không khách quan, tuyên trái ngược với thực tế làm thiệt hại cho ông; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại buộc bà B phải bồi thường cho ông số tiền 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Giữa ông Nguyễn Thành U, bà Lê Thị Út Đ và bà Lê Thị B đã đi đến thống nhất thỏa thuận với nhau như sau:

Hủy “Hợp đồng thuê nhà trọ” ngày 10/5/2022 giữa bà Lê Thị B và ông Nguyễn Thành U; Ông U giao trả lại cho bà Đ phần đất và toàn bộ căn nhà trọ trên đất tại thửa 1084, tờ bản đồ số 12, diện tích 151,7m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16519 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/3/2019 cho bà Lê Thị Út Đ, đất tọa lạc tại khu vực Bình Chánh, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Bà Đ và bà B liên đới hoàn trả lại chi phí sửa chữa, mua sắm, tôn tạo lại nhà trọ cho ông Nguyễn Thành U với số tiền là 150.000.000 đồng. Thời gian các bên thực hiện việc giao trả nhà, đất và số tiền trên là 03 tháng tính từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực (ngày 26/7/2023, hạn cuối là ngày 26/10/2023).

Các bên đương sự không đặt ra yêu cầu gì khác.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Việc các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau tại phiên tòa là không trái pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa án sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 thủ tục tố tụng:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Út Đ thì đây là vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” giữa cá nhân với cá nhân do Bộ luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung giải quyết:

[2.1] Theo đơn khởi kiện ngày 12/12/2022 thì nguyên đơn bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy “Hợp đồng thuê nhà trọ” ngày 10/5/2022 giữa bà Lê Thị B và ông Nguyễn

Thành U; và buộc bị đơn ông U phải di dời giao trả lại tài sản là đất và căn nhà trọ tại thửa 1084, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu vực Bình Chánh, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ lại cho bà Đ.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16519 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/3/2019 cho bà Lê Thị Út Đ, có diện tích đất 151,7m². Điều này cho thấy bà Đ có đủ quyền đối với tài sản này được quy định tại Điều 189 Bộ luật dân sự.

Xét bà Đ không có ủy quyền, hay thừa nhận là có sự đồng ý của bà để cho chị ruột là bà Lê Thị B được quyền ký hợp đồng cho người khác thuê lại phần đất và căn nhà trọ nêu trên nên việc bà B tự ý thực hiện việc ký hợp đồng ngày 10/5/2022 cho ông U thuê lại tài sản này mà không có sự đồng ý của bà Đ là hoàn toàn sai trái, đã vi phạm về chủ thể khi tham gia giao dịch dân sự do người tham gia ký kết là bà B không có quyền ký kết. Do đó, “Hợp đồng thuê nhà trọ” đã ký ngày 10/5/2022 giữa Bên cho thuê (Bên A) bà Lê Thị B với Bên thuê (Bên B) ông Nguyễn Thành U là vô hiệu, hơn nữa Hợp đồng này cũng không có Công chứng chứng thực nên không phù hợp về mặt hình thức. Vì vậy, việc bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy “Hợp đồng thuê nhà trọ” ngày 10/5/2022 giữa bà Lê Thị B và ông Nguyễn Thành U, cũng như yêu cầu ông U phải di dời giao trả lại tài sản đất và căn nhà trọ trên đất là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành U có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do: án sơ thẩm đánh giá không khách quan, tuyên trái ngược với thực tế làm thiệt hại cho ông; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án buộc bà B phải bồi thường cho ông số tiền 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, giữa nguyên đơn bà Lê Thị Út Đ, bị đơn ông Nguyễn Thành U và người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan bà Lê Thị B đã đi đến thỏa thuận được với nhau như sau:

Hủy “Hợp đồng thuê nhà trọ” ngày 10/5/2022 giữa bà Lê Thị B và ông Nguyễn Thành U; Ông U giao trả lại cho bà Lê Thị Út Đ phần đất và toàn bộ căn nhà trọ trên đất tại thửa 1084, tờ bản đồ số 12, diện tích 151,7m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16519 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/3/2019 cho bà Lê Thị Út Đ, đất tọa lạc tại khu vực Bình Chánh, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Bà Đ và bà B liên đới hoàn trả lại chi phí sửa chữa, mua sắm, tôn tạo lại nhà trọ cho ông Nguyễn Thành U với số tiền là 150.000.000 đồng. Thời gian các bên thực hiện việc giao trả nhà, đất và số tiền trên là 03 tháng tính từ ngày án phúc thẩm có hiệu lực (ngày 26/7/2023, hạn cuối là ngày 26/10/2023).

Xét thấy sự thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành U phải chịu 3.750.000 đồng.

Bà Lê Thị Út Đ và bà Lê Thị B phải chịu 3.750.000 đồng.

Bà Lê Thị Út Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002961 ngày 06/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thành U phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông U đã nộp theo Biên lai thu số 0002155 ngày 19/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (ông U đã nộp xong)

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 300 của 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 quy định “về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án”.

Tuyên xử: Sửa án sơ thẩm.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Lê Thị Út Đ với bị đơn ông Nguyễn Thành U và người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan bà Lê Thị B như sau:

Hủy “Hợp đồng thuê nhà trọ” ngày 10/5/2022 giữa bà Lê Thị B và ông Nguyễn Thành U;

Ông Nguyễn Thành U giao trả lại cho bà Lê Thị Út Đ phần đất và toàn bộ căn nhà trọ trên đất tại thửa 1084, tờ bản đồ số 12, diện tích 151,7m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16519 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/3/2019 cho bà Lê Thị Út Đ, đất tọa lạc tại khu vực Bình Chánh, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Bà Lê Thị Út Đ và bà Lê Thị B liên đới hoàn trả lại chi phí sửa chữa, mua sắm, tôn tạo lại nhà trọ cho ông Nguyễn Thành U với số tiền là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Thời gian các bên thực hiện việc giao trả nhà, đất và số tiền nêu trên là 03 tháng tính từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực (ngày 26/7/2023, hạn cuối là ngày 26/10/2023).

Kể từ ngày ông Nguyễn Thành U có đơn yêu cầu thi hành án và sau khi ông U đã thực hiện xong việc giao trả nhà - đất trên cho bà Đ, mà bà Đ và bà B chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng bà Đ và bà B còn phải trả cho ông U số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành U phải chịu 3.750.000 đồng.

Bà Lê Thị Út Đ và bà Lê Thị B phải chịu 3.750.000 đồng.

Bà Lê Thị Út Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002961 ngày 06/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thành U phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông U đã nộp theo Biên lai thu số 0002155 ngày 19/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (ông U đã nộp xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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.

Bản án này là phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND quận Bình Thủy;
- Chi Cục THA DS quận Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Trương Thị Liên

