

Bản án số: 258/2024/DS-PT

Ngày 18 - 9 - 2024

V/v tranh chấp đòi lại tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thành;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Đình Trung;

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Thu Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 194/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 26-3-2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 239/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Triệu Thị Y, sinh năm 1971; cư trú tại: Số A, ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:*

1. Ông Triệu Văn C, sinh năm 1973;

2. Bà Lương Thị N, sinh năm 1974;

Cùng cư trú tại: Khu E, ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Triệu Văn C và bà Lương Thị N.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

### 1. Nguyên đơn bà Triệu Thị Y trình bày:

Bà Triệu Thị Y là chị gái của ông Triệu Văn C và ông Triệu Văn N1. Trước ngày 26/3/2017, bà Y và ông C thỏa thuận bằng lời nói về việc mua nhà, đất của bà Phạm Thị T, đối với thửa 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai, phần mỗi người được hưởng là ½ nhà đất. Ông C chịu trách nhiệm trực tiếp giao dịch, làm thủ tục chuyển quyền và thanh toán toàn bộ tiền mua nhà, đất cho bà T và chịu hết chi phí liên quan đến chuyển quyền tài sản; còn bà Y được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây, viết tắt là giấy chứng nhận).

Thực hiện thỏa thuận nêu trên, ông C đã trực tiếp giao dịch và trả đủ số tiền 1.300.000.000 đồng cho bà T. Đến ngày 12/5/2017, bà Phạm Thị T và bà Triệu Thị Y ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực cùng ngày, số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Ngày 25/5/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T2 đã cập nhật tên bà Y tại trang 4 của giấy chứng nhận.

Khoảng tháng 9/2017, bà Y và ông C thỏa thuận bằng lời nói rằng bà Y mua lại nhà đất trên với giá 1.500.000.000 đồng, so với giá đã mua của bà T là 1.300.000.000 đồng thì nhà đất này được lời 200.000.000 đồng nên phần lời mỗi người được hưởng là 100.000.000 đồng. Như vậy, số tiền mua lại nhà đất này bà Y phải trả cho ông C là 1.400.000.000 đồng. Bà Y đã trực tiếp trả tiền cho bà Lương Thị N (là vợ của ông C) số tiền 1.396.800.000 đồng sau khi đã trừ 3.200.000 đồng tiền nộp thuế lệ phí chuyển quyền sử dụng đất và tiền ông C vay bà Y. Nguồn tiền để trả ông C là do bà Y vay của ngân hàng 1.000.000.000 đồng và vay của bà Triệu Thị H 400.000.000 đồng. Khi giao tiền cho bà N, bà Y có nói rõ đây là tiền mua lại nhà đất trên của ông C; việc này, ông Ngô Quốc K biết rõ. Khoảng tháng 12/2017, ông C đã giao nhà đất cho bà Y quản lý.

Ngày 03/3/2018, bà **Y** chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông **Triệu Văn N1** và bà **Đào Thị V**; hợp đồng được lập và công chứng tại **Văn phòng C1** với giá 300.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.560.000.000 đồng; ông **N1** đã thanh toán xong tiền và bà **Y** đã giao nhà đất cho vợ chồng ông **N1**.

Ngày 20/3/2018, ông **N1** - bà **V** đã được đứng tên trên giấy chứng nhận. Việc mua chung nhà đất của bà **Y** và ông **C** sau này cả bà **Y** và ông **C** đều nói cho ông **Ngô Quốc K**, bà **Bùi Thị Thanh N2**, bà **Nguyễn Thị Ngọc H1** và ông **Triệu Văn N1** biết.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 22/2022/DS-PT ngày 24-01-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử đất đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, **xã Đ** ký ngày 12/5/2017 giữa bà **Phạm Thị T** với bà **Triệu Thị Y** tại Ủy ban nhân dân xã **Đ** là vô hiệu.

Ngày 11/4/2023, bà **Y** có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông **Triệu Văn C** hoàn trả lại cho bà **Triệu Thị Y** số tiền mua nhà, đất đã nhận là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

- Bồi thường thiệt hại do giá, nhà đất tăng là 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng).

Ngày 30/8/2023, bà **Y** có đơn khởi kiện bổ sung và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông **Triệu Văn C** - bà **Lương Thị N** phải trả cho bà **Y** số tiền là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

- Bà **Y** yêu cầu ông **Triệu Văn C** - bà **Lương Thị N** phải trả tiền lãi phát sinh của số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) tính từ ngày khởi kiện trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản (ngày 10/7/2019) đến khi trả hết tiền với lãi suất 1%/tháng, tạm tính đến tháng 8/2023 là 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng).

- Bà **Y** rút yêu cầu khởi kiện buộc ông **Triệu Văn C** bồi thường thiệt hại do nhà, đất tăng giá là 3.600.000.000 đồng.

2. Bị đơn ông **Triệu Văn C** và bà **Lương Thị N** trình bày:

Ông Triệu Văn C là người phải chấp hành Bản án dân sự phúc thẩm số: 22/2022/DS-PT ngày 24-01-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai; bản án này, không buộc ông C phải trả nợ, bồi thường cho bất cứ ai nên ông C không có nghĩa vụ phải chấp nhận những yêu cầu, đòi hỏi vô căn cứ của bà Y.

### 3. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 26-3-2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp về việc đòi lại tài sản”. Buộc ông Triệu Văn C và bà Lương Thị N trả lại cho bà Triệu Thị Y số tiền 2.017.428.000 đồng; trong đó, tiền gốc là 1.396.800.000 đồng và tiền lãi là 620.628.000 đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm và nghĩa vụ khi thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

### 4. Kháng cáo:

Bị đơn ông Triệu Văn C và bà Lương Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. Phân phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

#### 5.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### 5.2. Quan điểm đối với kháng cáo:

- Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc bồi thường bồi thường thiệt hại do nhà, đất tăng giá là 3.600.000.000 đồng; tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên đình chỉ việc rút yêu cầu này.

- Thay đổi quan hệ pháp luật tại phiên tòa nhưng không giải thích cho đương sự biết, để họ trình bày ý kiến của mình đối với quan hệ pháp luật bị thay đổi, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Việc không giải thích, thông báo vấn đề này liên quan đến quyền lợi của bị đơn, để họ có làm đơn yêu cầu phản tố hay không là chưa đảm bảo đúng quy định tại Điều 200 và Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc giải quyết vụ án có liên quan đến **Trần Văn T1** và bà **Bùi Thị Thanh N2** nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót mà cấp phúc thẩm không bổ sung được, vi phạm khoản 4 Điều 68, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời điểm tính lãi kể từ ngày 10/10/2019 (thụ lý sơ thẩm của vụ án trước) là không đúng hướng dẫn tại khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; bởi vì, đây là hai vụ án có quan hệ tranh chấp khác nhau, việc tính lãi của tòa án sơ thẩm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của phía bị đơn.

Từ những nội dung trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; hủy bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về nội dung và kháng cáo:

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông **Triệu Văn C** cung cấp “Giấy sang nhượng nhà đất và giao nhận tiền” ngày 05/9/2017 (bản sao chụp), giữa ông **C** với nguyên đơn bà **Triệu Thị Y**, giá tiền 1.400.000.000 đồng. Hồ sơ vụ án thể hiện, bà **Bùi Thị Thanh N2** nhiều lần vay tiền ông **C**; trong giấy vay tiền ngày 25/7/2016, thể hiện nội dung bà **N2** vay tiền ông **C**, nếu không trả đúng hạn sẽ bán nhà đất tại thửa 87, tờ 43, **xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai** cho ông **C** và đồng ý để bà **Triệu Thị Y** đứng tên giữ nhà đất cho ông **C**. Ông **Trần Văn T1** và bà **Bùi Thị Thanh N2** xin được tiếp tục ở lại nhà đất cho đến khi ông **C** và bà **Y** yêu cầu bàn giao nhà đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận nhà đất tại thửa 87, tờ 43, **xã X** hiện nay vợ chồng ông **Trần Văn T1** và bà **Bùi Thị Thanh N2** vẫn đang cư trú. Hồ sơ vụ án thể hiện giữa bà **Triệu Thị Y** với bà **Bùi Thị Thanh N2** có giao kết “Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất” đối với nhà đất này, được **Ủy ban nhân dân xã X** chứng

thực giao dịch ngày 11-8-2017 (bút lục từ 127 đến 129). Trong quá trình giải quyết 02 vụ án giữa bà Y và ông C, ông C đều trình bày ông C có nhận của bà Y 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) nhưng ông C đã sang nhượng cho bà Y nhà và đất thửa đất số 87, bản đồ số 43, xã X, huyện T, nêu trên, để bù trừ nghĩa vụ; bà Triệu Thị Y cho rằng chỉ đứng tên dùm ông C. Do đó, cần thiết phải làm rõ các nội dung này, xem xét đưa ông T1 - bà N2 vào tham gia tố tụng; vấn đề này, cấp phúc thẩm không bổ sung được.

Từ khi thụ lý vụ án đến khi ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”; tuy nhiên, đến khi ban hành bản án lại xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp về việc đòi lại tài sản”; biên bản phiên tòa thể hiện Hội đồng xét xử không hỏi ý kiến của đương sự cũng như giải thích về việc thay đổi quan hệ pháp luật là chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của họ về việc trình bày ý kiến của mình; bởi lẽ, 02 quan hệ pháp luật này là khác nhau. Để giải quyết dứt điểm vụ án, cần giải thích cho ông C - bà N có yêu cầu phản tố phản tố hay không, để tiến hành các thủ tục thụ lý, giải quyết theo quy định.

Việc cấp sơ thẩm vận dụng và giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về lãi suất theo khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là không phù hợp với phạm vi điều chỉnh quy định tại Điều 1 của nghị quyết này; bởi vì, giữa bà Y và ông C không có quan hệ vay tài sản.

Từ những nội dung trên, cần thiết hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án; do hủy bản án sơ thẩm, nên không xem xét kháng cáo của bị đơn.

[2] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ do khách quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 26-3-2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm mà họ đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, cụ thể:

- Ông **Triệu Văn C** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai số: 0006915 ngày 17 tháng 4 năm 2024;

- Bà **Lương Thị N** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai số: 0006914 ngày 17 tháng 4 năm 2024.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự và VP.

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

**Đã ký và đóng dấu**

**Nguyễn Văn Thành**