

Bản án số: 298/2024/DS-PT

Ngày 19 - 11 - 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 Xuân Quang;

Ông Dương Lê Bửu Thiện.

**- 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 19 tháng 11 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: 181/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024, về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST ngày 26-3-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 238/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị L, sinh năm 1972; cư trú tại: Số C, Khu phố A, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 07-3-2023):* Ông Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1989; địa chỉ liên hệ: Số E, đường Đ, Khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Triệu Q, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; nơi làm việc: Văn phòng Luật sư P; địa chỉ: Số C, Đường N, Khu phố Q, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Kim T, sinh năm 1965; cư trú tại: Số Q, Tổ 1, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Trương Lê Minh T, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; nơi làm việc: Văn phòng Luật sư T, Số P, đường H, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim T.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### *1. Nguyên đơn bà Ngô Thị L trình bày:*

Ngày 12/6/2016, bà Ngô Thị L và bà Huỳnh Thị Kim T có thỏa thuận, bà L nhận chuyển nhượng của bà T diện tích 2.100m<sup>2</sup>, là một phần thửa đất số 626, tờ bản đồ số 23, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, với số tiền chuyển nhượng là 6.400.000.000 đồng (sáu tỷ bốn trăm triệu đồng); việc nhận giao tiền có lập giấy viết tay. Do việc chuyển nhượng không thực hiện được, nên bà L yêu cầu bà T trả lại tiền; bà T mới trả lại cho bà L 3.000.000.000 đồng; còn nợ lại bà L số tiền 3.400.000.000 đồng. Việc giao tiền và trả lại tiền có lập giấy viết tay, có chữ ký của bà T. Bà L yêu cầu bà T trả số tiền nêu trên nhiều lần nhưng bà T không chịu trả.

Ngày 10/6/2022, bà Ngô Thị L làm đơn tố cáo bà Huỳnh Thị Kim T về hành vi “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”. Tại biên bản làm việc ngày 13/10/2022 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Đồng Nai, bà Thoa thừa nhận còn giữ của bà L số tiền 3.400.000.000 đồng.

Từ những chứng cứ nêu trên, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L. Buộc bà Huỳnh Thị Kim T trả cho bà L số tiền 3.400.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm triệu đồng).

### *2. Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim T trình bày:*

Năm 2016, bà Ngô Thị L có đặt vấn đề với bà Huỳnh Thị Kim T, đề nhận chuyển nhượng 700m<sup>2</sup> đất, là một phần diện tích đất thuộc thửa số 626 (thửa cũ số 22), tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố B, với giá hơn 02 tỷ

đồng. Bà L có đặt cọc cho bà T 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, để làm thủ tục tách thửa. Đến năm 2018, bà L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và giao hết số tiền còn nợ lại từ việc chuyển nhượng 700m<sup>2</sup> đất nêu trên. Giữa bà T và bà L đã thực hiện xong công việc từ năm 2018, không còn liên quan gì đến nhau.

Việc bà L cho rằng bà T chuyển nhượng cho bà L 2.100m<sup>2</sup> là một phần của thửa đất số 626 nêu trên với số tiền 6.400.000.000 đồng (sáu tỷ bốn trăm triệu đồng) là hoàn toàn vô căn cứ vì không biết đất chuyển nhượng nằm tại vị trí nào, không thể hiện thời gian chuyển nhượng năm nào, hình thức giao tiền như thế nào bà T không biết. Bà T thừa nhận có ký vào giấy nhận tiền và giấy trả tiền, nhưng bà L đã giao giấy trắng cho bà T ký và bà T cũng không hiểu số tiền nhận là 6.400.000.000 đồng (sáu tỷ bốn trăm triệu đồng) và số tiền trả là 03 tỷ từ đâu mà có; bởi vì, số tiền này quá lớn đối với bà T.

Tại cơ quan Công an, bà T không nhớ rõ thời gian làm việc, ông T1 là công an điều tra, có cho bà T xem 02 tờ giấy, cụ thể:

- Tờ giấy ghi đặt cọc mua đất thể hiện tên, tuổi của 02 bên (bà T và bà L), với nội dung là bà L giao cho bà T số tiền 09 tỷ đồng, để nhận chuyển nhượng đất của bà T, cụ thể là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đất. Ông T1 cho bà T xem rồi lấy lại.

- Tờ giấy tay ghi nợ 3,4 tỷ đồng, tờ giấy này không ghi rõ họ tên của ai và ông T1 có chỉ trang dưới cùng tờ giấy có phải là chữ ký và họ tên của bà T hay không; bà T có nhận là chữ ký và chữ viết là của mình nhưng không thừa nhận nợ số tiền 3,4 tỷ đồng ghi trên giấy, vì không biết đó là tiền gì.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu bà T trả số tiền 3.400.000.000 đồng, bà T không đồng ý.

### *3. Quyết định của cấp sơ thẩm:*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST ngày 26-3-2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản” đối với bà Huỳnh Thị Kim T. Buộc bà Huỳnh Thị Kim T phải có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị L số tiền 3.400.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm triệu 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 bà Huỳnh Thị Kim T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*5. Phần phát biểu của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim T không thừa nhận số tiền mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc; bởi lẽ, số tiền nguyên đơn bà Ngô Thị L khởi kiện xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn xác định số tiền trong giấy đặt cọc mà nguyên đơn khởi kiện là không phù hợp với đơn giá đã thỏa thuận. Nguồn gốc đất giao dịch chuyển nhượng là của bà Huỳnh Thị Kim T - ông Nguyễn Hoàng H (chồng bà T). Ông H chết năm 2015, không để lại di chúc nên phát sinh thừa kế theo pháp luật; bản chất số tiền kiện đòi là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế của ông H tham gia tố tụng là không đúng. Việc lấy lời khai bà T tại cơ quan điều tra là chưa hợp lý vì không xem xét bản chất của vấn đề. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

*6. Phần phát biểu của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm:*

Qua chứng cứ bị đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn bà Huỳnh Thị Kim T với nguyên đơn bà Ngô Thị L (thửa đất số 627), thể hiện bà T đủ tư cách để giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong khi đó, thửa 626 các bên lại giao dịch sau thửa 627. Cơ quan chứng thực hợp đồng và cơ quan đăng ký đất đai cũng đã kiểm tra kỹ, nhận thấy hợp pháp mới đăng bộ và sang tên chủ sử dụng đất; do đó việc chuyển nhượng đất là hợp pháp. Việc bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm để đưa người khác vào tham gia tố tụng là không cần thiết.

Đối với thửa 626, các bên có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có giao nhận tiền. Tổng số tiền bà L giao cho bà T, để nhận chuyển nhượng diện tích 2.100m<sup>2</sup> là 6.400.000.000 đồng, có lập giấy nhận tiền, có chữ ký của bà T. Đến đầu năm 2018, giá đất lên, bà T đổi ý không bán cho bà L và có trả lại cho bà L số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), việc trả lại tiền có lập giấy; số tiền còn nợ lại là 3.400.000.000 đồng, bà L đòi nhiều lần nhưng bà T không chịu trả, nên bà L tố cáo bà Thoa đến Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Đồng Nai. Tại Biên bản làm việc ngày 13/10/2022, bà

T thừa nhận còn giữ của bà L số tiền 3.400.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

*7.1. 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.

*7.2. Quan điểm đối với kháng cáo:*

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá về vụ án; kết luận cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về nội dung:

Tại cấp phúc thẩm, giữa nguyên đơn và bị đơn thừa nhận các bên có giao kết với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là “Giấy đặt cọc” ngày 21/9/2016 (bút lục số 67), đối với “Số QSD Đất 040527”; phía sau giấy này, có thể hiện các lần giao nhận tiền và có dòng chữ: “Em L mượn số đồ gốc để làm thủ tục cất sổ”. Bên đặt tiền cọc có ghi tên ông Nguyễn Đình Kh, nhưng ông Kh không ký tên. Các bên thừa nhận đây là thỏa thuận chung về chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong đó, có cả phần nguyên đơn đang khởi kiện “đòi tài sản” trong vụ án này; bà L có mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 04052X do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 07/10/2005 cho bà Huỳnh Thị Kim T; sau đó, làm thủ tục tách thành 02 thửa đất mới là 626 và 627. Theo các bên thừa nhận đã giao dịch thành công đối với thửa đất số 627.

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, số tiền nguyên đơn kiện đòi xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-6-2016 (hồ sơ

chưa có tài liệu giao dịch này), cụ thể là chuyển nhượng 2.100m<sup>2</sup> thuộc một phần diện tích 13.017m<sup>2</sup>, thửa đất số 626, tờ bản đồ số 23, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 29228X do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/02/2017 cho bà Huỳnh Thị Kim T (bút lục số 14).

Từ những nội dung trên, số tiền nguyên đơn kiện đòi xuất phát từ tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp “Đòi tài sản” là chưa phù hợp.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp tài liệu thể hiện, bà Huỳnh Thị Kim T có chồng tên Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1965, chết năm 2015, không để lại di chúc; các con của bà T - ông H có đơn cứu xét cho rằng việc bà T tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của họ. Việc cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16-10-2024, nguyên đơn cho rằng đã có ý kiến với Tòa án cấp sơ thẩm về vấn đề này, nhưng không được xác minh, làm rõ.

Từ những nội dung, tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, cần phải làm rõ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên (giao kết hợp đồng, hiệu lực hợp đồng, giao nhận tiền cọc hay tiền chuyển nhượng, yếu tố lỗi (nếu hủy hợp đồng hoặc hợp đồng vô hiệu...)); đồng thời, xem xét bổ sung người tham gia tố tụng, mới giải quyết triệt để vụ án; do đó, hủy bản án sơ thẩm, để giải quyết lại vụ án.

[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] Đối với quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và của Kiểm sát viên không phù hợp với nhận định nêu trên, nên không được chấp nhận.

[4] Chấp nhận quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

*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: 28/2024/DS-ST ngày 26-3-2024 của Tòa án nhân dân thành phố B.

**2.** Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân thành phố B, 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 bà Huỳnh Thị Kim T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003547 ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân thành phố B (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B;
- 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**