

**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: 410/2023/DS-PT  
Ngày: 14/9/2023.  
Vụ án: 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:* Ông **Phạm Lâm Đồng**.

*Các Thẩm phán:* Ông **Trương Hoài Bình**.

Ông **Nguyễn Văn Hải**.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà **Tống Phi Phụng** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Phi** - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 188/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp đòi lại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 370/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Khu vực T, phường T1, quận O, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: **Công ty TNHH TMT Luật D**; (Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH TMT Luật D là bà **Lê Thị Ngọc D1**, theo giấy ủy quyền ngày 27/4/2022).

Tại văn bản ủy quyền ngày 27/4/2022, Công ty TNHH TMT Luật D ủy quyền lại cho:

1. Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1999.
2. Ông **Thái Trung N2**, sinh năm 1981.
3. Bà **Phạm Thị Vỹ L**, sinh năm 1979.
4. **Trần Thị Thùy D2**, sinh năm 1991.
5. **Nguyễn Thái V**, sinh năm 1998. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 229 Nguyễn Huệ, phường An Hòa, quận K, thành phố Cần Thơ.

*Bị đơn:* Ông **Hồ Văn H, sinh năm 1962**. Có mặt.

Địa chỉ: Số 1D/1, khu vực 3, phường An Khánh, quận K, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1983**. Có mặt.

Địa chỉ: Số 29H13/4, khu vực 3, phường An Khánh, quận K, thành phố Cần Thơ. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2022).

*Người làm chứng:*

1. Ông **Nguyễn Ngọc C**.

Địa chỉ: KV T, phường T1, quận O, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Trần Hiếu T2, sinh năm 1967**.

Địa chỉ: KV T, phường T1, quận O, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Phương Văn N1, sinh năm 1963**.

Địa chỉ: 37D KV T, phường T1, quận O, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày như sau:***

Vào năm 2008, nguyên đơn và bị đơn là ông Hồ Văn H có thỏa thuận về việc mua bán nhà đất với diện tích là tương đương 13 công tằm lớn, mỗi công là 03 cây vàng; thửa đất tọa lạc tại ấp Trường Tây A, xã Trường Thành, huyện O, thành phố Cần Thơ. Hai bên có lập Giao kèo mua bán ngày 08/3/2008. Theo giao kèo, giá bán 13 công đất là 39 lượng vàng, mỗi công tương đương 3 lượng vàng, (giá trị 01 lượng vàng tại thời điểm giao kết tương đương 19.000.000 đồng/lượng, 39 lượng vàng tương đương 741.000.000 đồng). Đặt cọc trước 100.000.000 đồng; Số tiền còn lại thanh toán 02 lần; lần cuối cùng là sau khi hai bên ký hợp đồng.

Bên mua đã thanh toán cho bị đơn số tiền 419.800.000 đồng (tương đương hơn 22 lượng vàng). Trong đó, của nguyên đơn là 232.800.000 đồng, của ông C là 150.000.000 đồng, của ông N1 là 37.000.000 đồng. (việc giao dịch này là nguyên đơn cùng ông N1 và ông C hùn tiền lại để mua đất của ông H, nguyên đơn là người đại diện đứng tên giao dịch).

Sau khi giao tiền, thì ông H không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho nguyên đơn, mặc dù đã nhiều lần yêu cầu. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông H trả lại số tiền đặt cọc là 232.800.000 đồng theo biên nhận ngày 18/8/2008 và tiền lãi 1%/tháng tính từ ngày 01/01/2009 đến khi vụ án được giải quyết xong.

Trong quá trình giải quyết, vào phiên hòa giải ngày 20/7, và tại Đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn xác định ông đòi lại tài sản, là số tiền 232.800.000 đồng, tiền đặt cọc, theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại Giao kèo mua bán ngày 08/3/2008.

Vì là khởi kiện đòi tài sản, nên ông không thống nhất yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn.

***Đại diện bị đơn trình bày:***

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn đã vi phạm Giao kèo ngày 08/3/2008, do phía nguyên đơn chưa đưa đủ tiền chuyển nhượng đất theo giao kèo, nên bị đơn mới không tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo quy định pháp luật.

Bị đơn có đủ đất để giao cho bên mua, và thực tế đã giao phần đất trên cho các ông Nguyễn Văn N, Phương Văn N1, Trần Hiếu T2 và ông Nguyễn Ngọc C canh tác, từ khoảng tháng 03/2008 đến tháng 9/2011, sau đó do bên mua không thanh toán tiền nên mới trả đất lại cho tôi.

Bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án này. Vì theo qui định của pháp luật thì thời hiệu khởi kiện của hợp đồng là 03 năm kể từ ngày quyền lợi bị xâm phạm. Đến thời điểm hiện tại, thời hiệu khởi kiện đã hết, nên bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện là có cơ sở.

***Ý kiến của ông Trần Hiếu T2:*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn tôi không có ý kiến.

Tuy nhiên sự việc không đúng như lời trình bày của nguyên đơn, số tiền 232.800.000 đồng theo biên nhận ngày 18/8/2008, là của ông T2, ông N là người lớn tuổi nhất trong các anh em nên đại diện giao cho anh H. Lý do có biên nhận 18/8/2008 là sau khi tôi giao tiền cho anh H, anh N nói sợ anh H thay đổi nên mới kêu anh H ghi biên nhận như vậy. Thời điểm đó bốn anh em hùn nhau mua phần đất theo tờ giao kèo ngày 08/3/2008, nên khi anh N kêu anh H ghi biên nhận tôi cũng không có ý kiến gì.

Bị đơn có giao đất cho 4 người mua canh tác như trình bày trên là đúng, nhưng sau đó, do chúng tôi không đủ tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bị đơn mới lấy đất lại.

***Ý kiến của ông Phương Văn N1:*** Ông N1 xác định do bên mua không thực hiện đúng hợp đồng với bị đơn, theo ông nguyên đơn khởi kiện bị đơn là không đúng.

***Ý kiến của ông Nguyễn Văn C:*** Ông C vắng mặt nên không rõ ý kiến.

Sau khi hòa giải nhiều lần không thành, tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023, Tòa án nhân dân quận K đã tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N đối với bị đơn ông Hồ Văn H.

Buộc ông H phải trả lại cho ông N số tiền 232.800.000 (hai trăm ba mươi hai triệu tám trăm nghìn) đồng và lãi suất phát sinh kể từ ngày 20/4/2021 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, tạm tính đến hết ngày 24/3/2023 là 44.699.000 (bốn mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn) đồng.

Tổng số tiền bị đơn phải trả tạm tính đến hết ngày 24/3/2023 là 277.499.000 (Hai trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn) đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/3/2023, bị đơn ông Hồ Văn H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận K và đình chỉ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng, đương sự và Tòa án nhân dân hai cấp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi suất kể từ ngày 20/4/2021 đến khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là không đúng nên đề nghị cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phần này.

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn H trong thời hạn luật định và đúng quy định theo Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn H:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền tranh chấp 232.800.000 đồng theo biên nhận ngày 18/8/2008, không phải xuất phát từ việc vay mượn, mà từ việc đặt cọc để đảm bảo cho Giao kèo chuyển nhượng quyền sử dụng đất, viết tay, ngày 08/3/2008. Nguyên đơn cho rằng bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận do không có đủ diện tích đất để giao cho bên mua, đồng thời cũng không trả lại số tiền 232.800.000 đồng cho ông. Vụ việc đã được hòa giải cơ sở và nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn trả lại, nhưng không được. Nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án buộc bị đơn trả lại tài sản là số tiền trên cho ông.

Tại thời điểm thỏa thuận, các bên đều biết rõ, bị đơn chỉ đứng tên chủ sở hữu một phần diện tích đất được thỏa thuận chuyển nhượng (thửa đất 186, tờ

bản đồ số 3, diện tích 4.800m<sup>2</sup> và thửa đất số 187, tờ bản đồ số 3, diện tích 1960m<sup>2</sup>, tổng diện tích 6760m<sup>2</sup>, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 546 QSDĐ do UBND huyện O cấp ngày 24/9/1994) phần còn lại (8910m<sup>2</sup> đất được ghi nhận tại thửa đất số 185, tờ bản đồ số 3, do UBND huyện O cấp ngày 31/12/1991 cho ông Hồ Văn S) là của cha ruột bị đơn. Theo đơn kháng cáo, bị đơn cho rằng tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chứ không phải là tranh chấp đòi lại tài sản. Nhưng theo thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên đương sự là thỏa thuận về việc mua bán đất với diện tích là tương đương 13 công tằm lớn, bị đơn chỉ có quyền sử dụng đất tổng diện tích 6.760 m<sup>2</sup> còn lại ông Hồ Văn S đứng tên chủ sử dụng nên cấp sơ thẩm xác định Giao kèo ngày 08/3/2008 bị vô hiệu do bị đơn không đảm bảo tư cách chủ thể hợp đồng là phù hợp.

Mặt khác, bị đơn ông Hồ Văn H kháng cáo đề nghị xác định thời hiệu tranh chấp đòi lại tài sản, theo bị đơn thời hiệu đòi lại tài sản mà nguyên đơn yêu cầu trên số tiền đã hết. Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc đòi lại tài sản theo Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 nên chỉ chấp nhận một phần lãi suất tính từ thời điểm khởi kiện ngày 20/4/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 24/3/2023. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 155 Bộ luật dân sự 2015 về việc không áp dụng thời hiệu khởi kiện trong trường hợp: *“Yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu, trừ trường hợp bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác”*. Từ những phân tích trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đã tuyên trong bản án sơ thẩm là phù hợp.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn H. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “Buộc ông H phải trả lại cho ông N số tiền 232.800.000đ (hai trăm ba mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng) và lãi suất phát sinh kể từ ngày 20/4/2021 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, tạm tính đến hết ngày 24/3/2023 là 44.699.000đ (bốn mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn đồng)” là chưa phù hợp với quy định tại Điều 375, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên thống nhất với đề nghị của Kiểm sát viên, điều chỉnh lại phần này.

[3] Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm (có điều chỉnh cách tuyên về phần tính lãi khi chậm thi hành án).

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N đối với bị đơn ông Hồ Văn H.

Buộc ông H phải trả lại cho ông N số tiền 232.800.000đ (hai trăm ba mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng) và lãi suất phát sinh kể từ ngày 20/4/2021 đến ngày 24/3/2023 là 44.699.000đ (bốn mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn đồng). Tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 277.499.000đ (Hai trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 375, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

## 2. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Nguyên đơn, bị đơn được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Bị đơn được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0000879 ngày 30/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K.

Trường hợp bản án, quyết định 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

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

(đã ký)

## **Nơi nhận:**

- Dương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Q. K;
- Chi cục THADS Q. K;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Phạm Lâm Đồng**