

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2020/DS-PT  
Ngày: 15 – 6 - 2020  
V/v: “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* - **Ông Nguyễn Hồng Thanh**
- *Các Thẩm phán:* - **Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú**  
- **Ông Hồ Văn Luông**
- *Thư ký phiên tòa:* **Ông Nguyễn Lê Nam** – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* Ông Trần Vũ Tính
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 51/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2020, về việc “Đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2019/DS-ST ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Yên N; Địa chỉ: Số 121/4A, đường Đồ Chiểu, phường III, thành phố V1, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Có mặt.
- *Bị đơn*: Ông Trần Hồng Q; Địa chỉ: Khu vực 2, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
1. Anh Trương Thanh Đ; Địa chỉ: Ấp 10, xã V, huyện L, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.
2. Văn Phòng công chứng B.
- Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Quang N.
- Địa chỉ: Khu vực 3, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.
3. Ông Trương Văn V; Địa chỉ: Ấp 10, xã Vĩnh Viễn A, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.
4. *Người kháng cáo*: Bà Lê Yên N.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:***

Nguyên đơn bà Lê Yến N trình bày: Trước đây vào tháng 5/2018, bà có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Thanh Đ thông qua giới thiệu của ông Trần Hồng Q với giá chuyển nhượng 339.000.000 đồng. Trong đó tiền chuyển nhượng đất là 298.000.000 đồng, tiền thuê làm thủ tục sang tên là 39.000.000 đồng, do bên bán bớt cho bà 2.000.000 đồng, còn 337.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng bà đã giao cho anh Trương Thanh Đ và anh Trần Hồng Q là người được anh Đ uỷ quyền số tiền 298.000.000 đồng. Trong đó giao cho anh Đ là 253.000.000 đồng (do cha của anh Đ là ông Trương Văn V đại diện nhận) và giao cho anh Trần Hồng Q số tiền 45.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng đất của anh Đ bà phát hiện phần đất bà nhận chuyển nhượng không đúng vị trí đất so với lúc anh Quân dẫn bà đi xem và đất bị quy hoạch nên bà có khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đ và anh Quân. Quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên Toà án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông Đ. Trong khi ông Trần Hồng Q và ông Trương Văn V không có chuyển nhượng đất cho bà nhưng lại nhận tiền của bà nên bà yêu cầu ông Trần Hồng Q trả lại cho bà số tiền 45.000.000 đồng và lãi suất phát sinh từ khi nhận tiền đến nay. Ngày 23/9/2019, bà Lê Yến N có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Trương Văn V trả lại cho bà 178.000.000 đồng; yêu cầu ông Trương Văn V trả cho ông Trương Thanh Đ số tiền 75 triệu đồng. Đến ngày 28/9/2019 bà Lê Yến N tiếp tục có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu làm rõ việc Công chứng hợp đồng không đúng quy định pháp luật của Văn phòng công chứng B trong việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Lê Yến N giữ nguyên yêu cầu như trước đây.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Hồng Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trương Văn V và người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng B đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng đều vắng mặt, nên chưa trình bày ý kiến và đưa ra yêu cầu của mình. Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự nêu trên vẫn vắng mặt không có lý do.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, anh Trương Thanh Đ trình bày: Việc anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Yến N đã được thực hiện xong, việc ông V và anh Quân nhận tiền của bà N là có sự đồng ý của anh để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bà N và việc chuyển nhượng đất cho bà N đã có hiệu lực theo bản án của Tòa án hai cấp. Anh Đ không đồng ý với các yêu cầu nêu trên của bà Lê Yến N, đồng thời yêu cầu anh Trần Hồng Q phải trả cho anh số tiền 45.000.000 đồng đã nhận của bà N từ số tiền anh chuyển nhượng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm anh Trương Thanh Đ vẫn giữ nguyên lời trình bày trước đây.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2019/DS-ST ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Yến N về việc yêu cầu anh Trần Hồng Q trả lại số tiền 45.000.000 đồng; yêu cầu ông Trương Văn V trả số 178.000.000 đồng; yêu cầu ông Trương Văn V trả cho anh Trương Thanh Đ số tiền 75.000.000 đồng; yêu cầu làm rõ việc Công chứng hợp đồng không đúng quy định pháp luật của Văn phòng công chứng B trong việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Yến N và anh Trương Thanh Đ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 02/01/2020, bà Lê Yến N có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Bà N yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố V xét xử lại vụ án theo đúng quy định. Ngày 10/3/2020, bà N có đơn xin thay đổi kháng cáo, yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố V xét xử lại vụ án theo đúng quy định và chỉ buộc ông Q trả lại cho bà số tiền 45.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất, không yêu cầu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Ngày 10/6/2020, bà N có đơn thay đổi, bổ sung kháng cáo, yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, buộc ông Q trả lại cho bà số tiền 45.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N trình bày chỉ yêu cầu sửa án sơ thẩm, buộc ông Q trả lại số tiền 45.000.000 đồng, ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác. Bà N cho rằng việc chuyển nhượng có nhiều giá khác nhau, việc bà nhận chuyển nhượng đất đã được kê khai rõ trong phụ lục hợp đồng, đầu tiên là với giá 298.000.000 đồng và tiền làm giấy sang tên là 39.000.000 đồng, nhưng hợp đồng lập tại văn phòng công chứng chỉ có 75.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất bà bị lừa dối vì theo thỏa thuận là đất không tranh chấp và không bị quy hoạch, nhưng phần đất chuyển nhượng không đúng vị trí đất mà ông Q dẫn bà đi xem. Vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là được hai cấp Tòa án xét xử công nhận hợp đồng, còn số tiền 45.000.000 đồng bà giao cho ông Q không phải là tiền chuyển nhượng đất, ông Q đã cam kết trả lại cho bà nhưng không thực hiện. Tòa án nhân dân thành phố V tuyên án theo nhận định chủ quan, không đúng quy định, nội dung bản án không đúng như bà trình bày; không công bố những chứng cứ bà đã giao nộp theo quy định; nhận định chủ quan theo bản án giải quyết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đã xử trước đây; bản án căn cứ Điều 91 không đúng, bên đã đưa ra căn cứ đầy đủ nhưng không được nhận định, trong khi ông Q không phản đối, không thực hiện đúng theo quy định là căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết. Do vụ án kéo dài nên bà thay đổi kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm, buộc ông Q trả lại cho bà 45.000.000 đồng. Căn cứ để bảo vệ cho yêu cầu kháng cáo là: Điều 4 phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2018, là đất không có tranh chấp và không bị quy hoạch, nhưng thực tế đất có tranh chấp giữa bà và ông Đ trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất bị quy hoạch mở rộng lộ giới hết 23m trong khi đất chuyển nhượng chỉ dài 30m. Ông Q có nói nếu bà không mua thì trả lại tiền, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng Tòa án không chấp nhận mà

xử hợp đồng có hiệu lực. Đĩa VCD và USB hình ảnh thể hiện Q là người nhận tiền nhưng Q khai trước tòa là không có nhận 45.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng là 298.000.000 đồng, ông V nhận 245.000.000 đồng, Quân nhận hai lần, lần đặt cọc là 8.000.000 đồng, sau đó nhận thêm một lần 45.000.000 đồng, số tiền 45.000.000 đồng là tiền Q hưởng chênh lệch, do ông Đ bán cho Q giá 253.000.000 đồng, nhưng Q kê lên bán cho bà giá 298.000.000 đồng, bà đồng ý cho ông Q hưởng số tiền chênh lệch này với điều kiện là đất không tranh chấp, không bị quy hoạch, nhưng thực tế đất bị tranh chấp và bị quy hoạch nên Q phải trả số tiền này lại cho bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm bởi vì: Bà N kháng cáo yêu cầu ông Q trả lại số tiền 45.000.000 đồng đã nhận chênh lệch trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà và ông Trương Thanh Đ. Số tiền này căn cứ vào bản án phúc thẩm số 28/2019/DS-PT và bản án sơ thẩm số 246/2018/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố V đã nhận định là tiền chuyển nhượng đất bà N đã thanh toán cho bên chuyển nhượng. Do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà N.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/01/2020, nguyên đơn bà Lê Yến N có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về yêu cầu đòi lại tài sản là số tiền 45.000.000 đồng bị đơn Trần Hồng Q đã nhận của nguyên đơn bà N, xét thấy Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2019/DS-PT, ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, tại trang 7 có nhận định “... Đối với việc bà N yêu cầu ông Q trả tiền ... Hội đồng xét xử phúc thẩm chưa xem xét, nếu các đương sự có yêu cầu có quyền khởi kiện thành vụ án khác” và tại Quyết định giải quyết khiếu nại về việc trả lại đơn khởi kiện số 160/2019/QĐGQKN, ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang nhận lại đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện của bà N để xem xét, giải quyết theo quy định. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà N thuộc trường hợp sự việc chưa có bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền nên Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang thụ lý, giải quyết là phù hợp.

[3]. Xét kháng cáo của bà Lê Yến N yêu cầu ông Trần Hồng Q trả lại cho bà số tiền 45.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1]. Bà Lê Yến N thừa nhận vào tháng 5/2018 bà có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Trương Thanh Đ thông qua giới thiệu của ông Trần Hồng Q

với giá 298.000.000 đồng và có thuê ông Q làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà với giá 39.000.000 đồng, tổng cộng là 337.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà N cho rằng trong quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất thì ông Q là người nhận tiền cọc và làm giấy biên nhận tiền đặt cọc, phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) với bà, nhưng thực chất phần đất này vẫn còn do ông Trương Thanh Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Đ chỉ mới chuyển nhượng cho ông Q bằng miệng với giá 253.000.000 đồng nên bà khởi kiện yêu cầu ông Q trả lại số tiền chênh lệch là 45.000.000 đồng.

[3.2]. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/5/2018 giữa ông Trương Thanh Đ và ông Trần Hồng Q thể hiện ông Q được ông Đ ủy quyền để cho thuê, thế chấp, xóa thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng phần đất nêu trên, nên việc ông Q đại diện ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận cọc, nhận tiền chuyển nhượng với bà N là thực hiện đúng công việc đã được ủy quyền. Phụ lục hợp đồng ngày 25/5/2018 được ký kết giữa bà N và ông Q thể hiện ông Q đại diện cho ông Đ để ký phụ lục hợp đồng, không phải là thỏa thuận giữa ông Q và bà N. Bản án sơ thẩm số 246/2018/DS-ST ngày 09/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V và Bản án phúc thẩm số 28/2019/DS-PT ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã xác định số tiền 45.000.000 đồng mà bà N yêu cầu nằm trong số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện do ông Q đang giữ. Hơn nữa, bà N đã thừa nhận bà nhận chuyển nhượng đất với giá 298.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền, ông Đ đã nhận 253.000.000 đồng, còn 45.000.000 đồng ông Q đã nhận cũng là tiền chuyển nhượng đất, nếu giữa ông Q và ông Đ có tranh chấp với nhau về số tiền này sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án dân sự khác. Bà N khởi kiện yêu cầu ông Q trả lại số tiền này là không có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Đối với các vấn đề bà N nêu trong đơn khởi kiện, đơn kháng cáo và trình bày tại phiên tòa phúc thẩm liên quan đến quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhiều giá khác nhau như giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 298.000.000 đồng nhưng hợp đồng được ký kết tại cơ quan công chứng chỉ ghi giá 75.000.000 đồng, việc thỏa thuận chuyển nhượng tại Điều 4 phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2018 được ký kết giữa bà N và ông Q là đất không có tranh chấp và không bị quy hoạch, nhưng thực tế có tranh chấp giữa bà và ông Đ trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất bị quy hoạch mở rộng lộ giới hết 23m trong khi đất chuyển nhượng chỉ dài 30m. Xét việc tranh chấp giữa bà N và ông Đ là tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn về thỏa thuận đất tranh chấp thể hiện trong phụ lục hợp đồng là tranh chấp với người thứ ba dẫn đến hai bên không thực hiện việc chuyển nhượng việc sử dụng đất theo thỏa thuận được. Còn về vấn đề đất có quy hoạch, theo Công văn số 291/PTNMT, ngày 01/8/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V thì vị trí đất chuyển nhượng được quy hoạch mở rộng lộ giới và quy hoạch đất ở đô thị theo Quyết định số 1109/QĐ-UBND, ngày 04/7/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc xét quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) thành phố V. Xét về thỏa thuận đất không bị quy hoạch trong phụ lục hợp đồng là không rõ ràng, trên

thực tế các vị trí đất trên cả nước nói chung, thành phố V nói riêng đều được quy hoạch sử dụng vào các mục đích khác nhau theo từng giai đoạn. Vả lại, việc ông Q ký kết Phụ lục hợp đồng ngày 25/5/2018 là trên cơ sở ủy quyền của ông Đ, vấn đề nay đã được xem xét, giải quyết trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Bản án sơ thẩm số 246/2018/DS-ST ngày 09/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V và Bản án phúc thẩm số 28/2019/DS-PT ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực, nên không có căn cứ xác định ông Q vi phạm cam kết trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để buộc ông Q trả lại số tiền 45.000.000 đồng mà ông Q hưởng chênh lệch từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện, khách quan các tình tiết của vụ án và các tài liệu, chứng cứ các đương sự đã giao nộp trong quá trình giải quyết vụ án, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Yến N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2019/DS-ST ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 201, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 166 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Yến N về việc yêu cầu anh Trần Hồng Q trả lại số tiền 45.000.000 đồng; yêu cầu ông Trương Văn V trả số 178.000.000 đồng; yêu cầu ông Trương Văn V trả cho anh Trương Thanh Đ số tiền 75.000.000 đồng; yêu cầu làm rõ việc Công chứng hợp đồng không đúng quy định pháp luật của Văn phòng công chứng B trong việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Yến N và anh Trương Thanh Đ.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho bà Lê Yên N do là người cao tuổi.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Yên N được miễn.

*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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.*

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND TP. V;
- Chi cục THADS TP. V;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Hồng Thanh**