

**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: 39/2019/DS-PT

Ngày: 05/4/2019

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**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Bích Vân

*Các Thẩm phán:* 1/ Bà Hà Thị Phương Thanh

2/ Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Thị Hoàng Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 05 tháng 4 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 249/2018/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

Do bản án sơ thẩm số 89/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2019/QĐPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Minh H, sinh năm 1975

Bà Nguyễn Thị Diễm T, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số 8B2, ấp Đ, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thành Đ, Văn phòng Luật sư Hà Vi Cẩm thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

**- Bị đơn:** Bà Trần Thị H, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 04, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Thanh P,  
Văn phòng Luật sư Trần Thanh P thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: bị đơn bà Trần Thị H

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*Nguyên đơn ông Trần Minh H, bà Nguyễn Thị Diễm T trình bày và yêu cầu:*

Vào năm 2005, ông H và bà T có nhận chuyển nhượng từ bà Đào Thị Đ (đã chết) căn nhà và đất, tọa lạc tại số 04, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND quận N xác nhận ngày 18/01/2005 và hợp đồng mua bán nhà ở, số 03; quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do phòng Công chứng thành phố Cần Thơ chứng thực ngày 06/01/2005. Đến ngày 16/05/2005, các nguyên đơn được UBND quận N ghi nhận bà Đào Thị Đ đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ở và nhà ở trên cho nguyên đơn. Thời điểm chuyển nhượng có bà Đào Thị Đ, ông Lưu Văn Đ (con ruột bà Đào Thị Đ) và bà Trần Thị H (vợ ông Đ) đang sinh sống tại căn nhà trên. Sau khi chuyển nhượng, do quan hệ gia đình nên các nguyên đơn vẫn để bà Đ, ông Đ và bà H tiếp tục sinh sống tại căn nhà nói trên từ năm 2005 đến nay.

Vào năm 2016, (lúc này bà Đào Thị Đ và ông Lưu Văn Đ đã chết), gia đình nguyên đơn có nhu cầu sử dụng, nên đề nghị bà Hồng dời đi nơi khác và giao trả lại tài sản, nhưng bà H không đồng ý. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị H phải dọn đi nơi khác và trả lại nhà và đất nói trên cho nguyên đơn. Nguyên đơn không đồng ý chia đôi giá trị căn nhà theo yêu cầu của bị đơn; nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn 50.000.000đồng để di dời và tự nguyện chịu toàn bộ án phí, chi phí tố tụng khác.

*Bị đơn bà Trần Thị H trình bày:*

Mẹ chồng của bà là bà Đào Thị Đ (đã chết) có một người con gái nuôi là mẹ của ông H và một người con trai ruột là chồng bà (ông Lưu Văn Đ). Do bà Đ cho rằng ông Đ bị bệnh, tinh thần không tỉnh táo nên làm hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở cho ông H và bà T là nhằm mục đích giữ đất, vì lo sợ ông Đ sẽ bán mất. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi nhà, nói cho bà ở nhờ là không đúng. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Ngày 22/6/2017, bà H có Tờ trình bổ sung, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cho rằng nhà và đất tranh chấp là di sản của cha chồng bà (ông Lưu Văn A) để lại mà bà Đ tự quyền quyết định chuyển nhượng tài sản cho các nguyên đơn mà không cho ông Đ biết và ký tên bán là không đúng. Đồng thời bà H yêu cầu Tòa án ra quyết định Giám định chữ ký của bà Đ trong các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Sau đó, bà H nhiều lần thay đổi ý kiến đối với yêu cầu giám định chữ ký. Ngày 17/7/2018, bị đơn tiếp tục có đơn yêu cầu Giám định chữ ký của bà Đào Thị Đ tại hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 06/01/2005. Kết quả giám định xác định chữ ký và chữ viết tại hợp đồng nêu trên là của bà Đào Thị Đ, và quá trình giao kết hợp đồng bà Đ hoàn toàn nhận thức được hành vi của mình.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành, tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2018/DSST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân quận N đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị Diễm T.

2. Buộc bị đơn bà Trần Thị H phải di dời tài sản để trả lại cho ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị Diễm T căn nhà và đất có kết cấu và diện tích thực tế là 52,8m<sup>2</sup>. Thuộc thửa số 238, tờ bản đồ số 12. Tọa lạc tại số 04, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Theo Công văn số 355/PTCKH, ngày 28/4/2017 của Phòng Tài chính kế hoạch quận N và Bản trích đo địa chính, ngày 24/5/2017 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường).

3. Ghi nhận việc nguyên đơn ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị Diễm T đồng ý hỗ trợ cho bị đơn Trần Thị H 50.000.000đồng.

Ghi nhận việc nguyên đơn ông H và bà T tự nguyện chịu toàn bộ án phí sơ thẩm và các chi phí khác.

4. Về án phí sơ thẩm và các chi phí khác: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí khác. Tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện chịu, cụ thể:

Án phí dân sự sơ thẩm 200.000đồng. Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ là 1.800.000đồng. Chi phí giám định chữ ký, chữ viết mang tên bà Đào Thị Đ là 4.000.000đồng.

Tổng cộng: 6.000.000đồng. Ông H được khấu trừ 5.000.000đồng đã nộp theo biên lai đóng tiền tạm ứng án phí số 002508 ngày 29/6/2016. Ông Hiệp còn phải nộp thêm 1.000.000đồng.

Bà Trần Thị Thu H được nhận lại 5.000.000đồng đã nộp.

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

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận N đã tuyên, ngày 29/10/2018 bà Trần Thị H kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến các đương sự như sau:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: phía bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở và đất chuyển quyền sử dụng đất ở giữa bà Đào Thị Đ với bà Nguyễn Thị Diễm T, ông Trần Minh H là không phù hợp với ý chí của bà Đ. Thời điểm bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là lúc bà Đ đã 70 tuổi nhưng hợp đồng không có người làm chứng và đọc cho bà Đ nghe trước khi ký tên. Hơn nữa, trước khi bà Đ chết có nói rõ với bị đơn là căn nhà đang tranh chấp được dùng để thờ cúng. Đồng thời, theo hợp đồng giá trị căn nhà là 200.000.000 đồng nhưng đến nay các nguyên đơn vẫn chưa đưa ra được chứng cứ chứng minh đã thanh toán số tiền trên. Do đó, bà đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vì tài sản đang tranh chấp có nguồn gốc là của cá nhân bà Đ, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ và nguyên đơn đã được công chứng, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất nguyên đơn đã được chứng nhận quyền sở hữu từ năm 2005, kết quả giám định đã xác định được chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của bà Đ. Nguyên đơn có nộp tiền tạm ứng chi phí đo đạc 2.000.000đồng nhưng cấp sơ thẩm chưa xử lý số tiền này đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về việc thực hiện pháp luật Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng qui định Bộ luật tố tụng dân sự

đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời gian nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

- Về nội dung:

Căn cứ vào các chứng cứ do các đương sự cung cấp và Tòa án đã thu thập chứng minh căn nhà và đất tại số 04 đường M có nguồn gốc là của bà Đ, năm 2005 bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, bà T hợp đồng đã được công chứng tại phòng công chứng thành Phố Cần Thơ. Phía bị đơn tại thời điểm ký hợp đồng bà Đ đã 70 tuổi nhưng không thể hiện có người làm chứng, tuy nhiên tại công văn số 110/DTN ngày 05/9/2018 Văn phòng công chứng Trần Thanh Đ đã xác định tại thời điểm công chứng các bên có đủ năng lực hành vi dân sự. Mặt khác, chữ ký và chữ viết đã được giám định và xác định là của bà Đ. sau khi ký kết hợp đồng đến khi bà Đ qua đời cũng không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng này. Phía nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những lý do bị đơn nêu ra tại phiên tòa không có chứng cứ để chứng minh, phía bị đơn còn đặt vấn đề bị đơn đã trả tiền chuyển nhượng nhưng Tòa án đang giải quyết tranh chấp về đòi tài sản chứ không phải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nên đề nghị không xem xét. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, án sơ thẩm chưa đề cập đến việc lưu cư cho bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đối với phần án phí, chi phí tố tụng khác bản án sơ thẩm cộng chung và khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí là chưa đúng, ngoài ra tại phiên tòa phía nguyên đơn có nộp phiếu thu tiền chi phí đo đạc định giá 2.000.000đồng, số tiền này chưa được án sơ thẩm đề cập đến đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại nhà mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, do đó quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “Đòi lại tài sản”; đối tượng của hợp đồng và bị đơn có địa chỉ tại quận N, thành phố Cần Thơ nên Tòa án nhân dân quận N thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ, đúng thẩm quyền theo quy định khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ có mặt đầy đủ theo quy định pháp luật. Bị đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các lý do việc bà Đ ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phù hợp với ý chí của bà Đ và chưa có chứng cứ chứng minh các nguyên đơn đã thanh toán số tiền nêu tại hợp đồng không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ:

[3] Nguồn gốc tài sản tranh chấp tại địa chỉ số 04, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, là của bà Đào Thị Đ mua lại của bà Mai Thị T vào năm 1981, lúc này ông Lưu Văn A đã chết nên không phải là tài sản chung của vợ chồng ông A và bà Đ. Vào ngày 06/01/2005, các nguyên đơn và bà Đào Thị Đ có làm Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ nêu trên, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất và đã được ngày 16/5/2005, được Phòng Tài nguyên – Môi trường quận N chỉnh lý biến động thay đổi tên chủ mới là ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị Diễm T vào ngày 16/5/2005.

[4] Bị đơn cho rằng khi giao kết hợp đồng bà Đ đã 70 tuổi nên không còn minh mẫn. Tuy nhiên, theo xác nhận của Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ (Trước là Văn phòng công chứng Thành phố Cần Thơ) tại công văn số 110/DTN ngày 05/9/2018 thì Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở giữa bà Đào Thị Đ và bà Nguyễn Thị Diễm T và ông Trần Minh H đã được công chứng viên Phòng Công chứng thành phố Cần Thơ chứng nhận số 03, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/01/2005 thực hiện đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Tại thời điểm công chứng các bên giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Bị đơn trình bày nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh tại thời điểm giao kết hợp đồng bà Đ không có hay bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; văn bản công chứng cũng thể hiện khi ký hợp đồng các bên đã được công chứng viên giải thích quyền và nghĩa vụ của mình. Mặt khác, theo kết luận giám định số 154/KLGD-PC54, ngày 15/8/2018 thì Chữ ký có dạng chữ viết tên “đ” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký có dạng chữ viết tên “đ” trên tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M6 do cùng một người ký ra; Chữ viết mang tên Đào Thị Đ trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ viết mang tên Đào Thị Đ trên các tài liệu mẫu, ký hiệu từ M4 đến M6 do cùng một người viết

ra”. Điều này chứng minh bà Đ đã chuyển nhượng đất ở và nhà ở cho các nguyên đơn là đúng sự thật.

[5] Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại số 04, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ với ông H, bà T (năm 2005) đến khi bà Đ mất (năm 2008) cũng chưa có chứng cứ nào thể hiện bà Đ có tranh chấp với ông H, bà P về hợp đồng chuyển nhượng này (bao gồm cả tiền chuyển nhượng). Bị đơn trình bày ông Lưu Văn Đ - là con bà Đ và sống chung nhà với bà Đ - qua đời sau khi bà Đ mất 08 năm, chưa có chứng cứ nào chứng minh trong khoảng thời gian này ông Đ có khiếu nại về việc chuyển nhượng nhà đất tại số 04 đường M. Bị đơn cho rằng không có việc chuyển nhượng và ý chí của bà Đ là để căn nhà này cho bị đơn quản lý thờ cúng nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

[6] Quá trình giải quyết do nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 50.000.000đồng, và tự nguyện chịu toàn bộ án phí, chi phí tố tụng khác nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cộng chung tiền án phí và các chi phí tố tụng khác để căn trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là chưa đúng với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn có cung cấp phiếu thu tiền tạm ứng chi phí đo đạc là 2.000.000đồng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đề cập đến số tiền này trong bản án sơ thẩm là có thiếu sót; đối với số tiền bị đơn đã nộp tạm ứng chi phí giám định chữ ký là 5.000.000đồng, việc giám định đã được thực hiện, án sơ thẩm tuyên bị đơn được nhận lại nhưng không tuyên nhận lại từ đâu là chưa đảm bảo cho việc thi hành án sau này. Đối với các thiếu sót nêu trên cần thiết sửa bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Để đảm bảo thời gian cho bị đơn tìm chỗ ở khác và di dời, dành cho bị đơn thời gian lưu cư 06 tháng tính từ ngày tuyên án là phù hợp với quy định của pháp luật.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phù hợp với đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét lại.

Án phí dân sự phúc thẩm 300.000đồng nguyên đơn tự nguyện chịu thay cho bị đơn nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

#### Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung, sửa phần án phí và chi phí tố tụng khác.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị Diễm T.

Buộc bị đơn bà Trần Thị H phải di dời tài sản để trả lại cho ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị Diễm T căn nhà và đất có kết cấu và diện tích thực tế là 52,8m<sup>2</sup>. Thuộc thửa số 238, tờ bản đồ số 12. Tọa lạc tại số 04, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo Bản trích đo địa chính, ngày 24/5/2017 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường).

Ghi nhận việc nguyên đơn ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị Diễm T đồng ý hỗ trợ cho bị đơn Trần Thị H 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng).

Dành thời gian lưu cư cho bị đơn là 06 tháng tính từ ngày tuyên án.

Về án phí: án phí dân sự sơ thẩm 200.000đồng; án phí dân sự phúc thẩm 300.000đồng bị đơn phải chịu, do nguyên đơn tự nguyện chịu thay cho bị đơn nên nguyên đơn phải chịu tổng cộng 500.000đồng; nguyên đơn được khấu trừ vào 5.000.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 002508, ngày 29/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận N, nguyên đơn còn được nhận lại 4.500.000đồng.

Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: 1.800.000 đồng, nguyên tự nguyện chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 2.000.000đồng nên được nhận lại 200.000đồng tại Tòa án nhân dân quận N.

Chi phí giám định chữ ký, chữ viết: 4.000.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện nộp thay cho bị đơn nên nguyên đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 4.000.000đồng cho bị đơn. Bị đơn bà Trần Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng chi



phí giám định chữ ký, chữ viết còn thừa 1.000.000đồng tại Tòa án nhân dân quận N.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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./.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận N;
- Chi cục THA quận N;
- Lưu (HS - 2b)

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

(Đã ký)

**Huỳnh Thị Bích Vân**